

BAIL CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNÉ(E)S :

Société FONCIEREMENT QUARTIER, Société Civile Immobilière au capital de 9.860.000 euros, immatriculée au RCS LILLE METROPOLE sous le numéro 804 130 557, dont le siège social est 12 Place Saint Hubert – 59043 LILLE CEDEX

Représentée par son gérant l'ANCT, Agence Nationale de la Cohésion des territoires, créée par la loi n° 2019-753 et le décret n° 2019-1190 du 18 novembre 2019 pris pour son application, dont le siège est 20 avenue de Segur, TSA 10717 – 75334 Paris CEDEX 07,

Représentée par Monsieur William DE CESPEDES, en vertu d'une délégation de signature n°2022-03 en date du 18 juin 2022 qui lui a été consentie par Monsieur Yves LE BRETON, Directeur Général de la dite Agence, spécialement habilité à l'effet des présentes par arrêté ministériel du 23 décembre 2019 et domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après désigné : le “ **Bailleur** ”

D'UNE PART,

ET

La Métropole Clermont Auvergne Métropole, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est établi 64/66 avenue de l'Union Soviétique, BP 231, 63007 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1.

Représentée par son Président en exercice, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté en date du 16 mai 2014, représenté aux présentes par Monsieur René VINZIO, en sa qualité de Vice-Président des Moyens généraux, Affaires juridiques, Marchés publics, Patrimoine bâti et foncier, dûment habilité aux fin des présentes par un arrêté en du 22 avril 2014.

Ci-après désigné(e) : le “ **Preneur** ”

D'AUTRE PART

SOMMAIRE

I. EXPOSE PREALABLE

1. La description de l'équipement commercial
2. Spécificité de l'équipement commercial

II. STIPULATIONS PARTICULIÈRES

1. Caractéristiques du local
2. Date de prise d'effet du bail
3. Destination du local – Enseigne
4. Loyer
5. Dépôt de garantie
6. Coordonnées bancaires du Bailleur et du Preneur
7. Date de livraison du local au Preneur
8. Travaux d'aménagement du Preneur – Durée
9. Provision pour charges de la première année
10. Conditions particulières dérogatoires
11. Conditions suspensives

III. STIPULATIONS GENERALES

- | | |
|-------------|---|
| Article 1. | Désignation du local donné à bail |
| Article 2. | Durée |
| Article 3. | Destination des lieux |
| Article 4. | Loyer - Modalités de paiement |
| Article 5. | Dépôt de garantie |
| Article 6. | Charges répercutables |
| Article 7. | Clause d'intérêts de retard |
| Article 8. | Prise de possession des lieux par le Preneur |
| Article 9. | Travaux d'aménagement du Preneur |
| Article 10. | Entretien et réparation des lieux loués par le Preneur – Travaux de conformité – Travaux du Bailleur |
| Article 11. | Exploitation – Sous-location – Cession – Nantissement |
| Article 12. | Conditions d'exploitation du local par le Preneur |
| Article 13. | Utilisation des parties communes ou à usage collectif de l'ensemble immobilier et/ou de l'équipement commercial |
| Article 14. | Règlement intérieur |
| Article 15. | Gestion immobilière des locaux appartenant au Bailleur |
| Article 16. | Promotion, Animation et Publicité de l'Equipement |
| Article 17. | Assurances |
| Article 18. | Responsabilité et recours |
| Article 19. | Visite des lieux |
| Article 20. | Restitution du local loué |
| Article 21. | Clause résolutoire – Sanctions générales |
| Article 22. | Substitution – Indivisibilité |
| Article 23. | Environnement – Santé publique |
| Article 24. | Sinistres en matière de risques naturels et technologiques |
| Article 25. | Dispositions informatique et libertés |
| Article 26. | Election de domicile |

IV. RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

IL EST EXPOSÉ PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

I – EXPOSE PREALABLE

1. LA DESCRIPTION DE L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

Les locaux, objet du présent bail, dépendent de l'équipement commercial des Vergnes, ci-après dénommé « l'équipement », et situé rue d'Aulteribe - 63100 CLERMONT-FERRAND.

L'équipement est ouvert au public depuis février 2014 et comprend 7 boutiques sur un seul niveau de rez-de-chaussée.

Des parkings, voiries et aires d'accès desservent l'équipement. Ces aménagements font partie du domaine public.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs. Ils ne concernent que les caractéristiques générales de l'équipement commercial et ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variantes de la conjoncture et les opportunités de la distribution : les propriétaires de l'équipement commercial conservent la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles de l'équipement commercial, ce qui est accepté par le Preneur.

2. LA SPECIFICITE DE L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

L'attention du Preneur est attirée sur le fait qu'un équipement commercial constitue une entité spécifique et évolutive dans le temps.

Ainsi, en fonction de sa structure particulière, le montant des charges et prestations diffère notablement de celui d'un immeuble traditionnel, particulièrement suite à des dépenses rendues nécessaires par la réglementation ou les compagnies d'assurance et/ou suite à des modifications ou des travaux de modernisation, d'amélioration ou/et d'extension ou de surélévation affectant les parties communes générales ou particulières de l'ensemble immobilier et/ou de l'équipement commercial.

D'autre part, la promotion et l'animation de l'équipement commercial seront assurées, le cas échéant, par une structure *ad hoc* à savoir, une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901.

L'attention du Preneur est attirée sur l'importance que constitue pour lui l'utilité d'adhérer volontairement à cette structure.

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité d'ensemble de l'équipement commercial que celle des locaux objets du présent bail, sans que le Bailleur garantisse aucun résultat à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

Il est au préalable rappelé ce qui suit :

En date du 1^{er} août 2019 à Clermont-Ferrand, Foncièrement Quartier et Clermont Auvergne Métropole ont signé un bail dérogatoire portant sur le local 6 de l'équipement commercial des Vergnes, 97 rue d'Aulteribe à Clermont-Ferrand.

Le bail dérogatoire prend fin le 31 juillet 2022 ;

Ce bail civil fait suite à la demande du Preneur de poursuivre son activité dans les lieux loués.

II - STIPULATIONS PARTICULIERES

1. Caractéristiques du local n° 6

1.1. Le présent bail porte sur un local d'une surface totale de **116,3 m²** tel que précisé sur le plan annexé (**Annexe I bis**).

1.2. Le local porte le numéro " 6 " sis à Clermont-Ferrand (63100), 97 rue d'Aulteribe

2. Date de prise d'effet

Le bail prendra effet au 1^{er} août 2022.

3. Destination du local - Enseigne

3.1. Destination du local : Le local occupé par Clermont Auvergne Métropole sera la Maison du projet des Vergnes, dans le cadre du déploiement du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, dont la convention pluriannuelle a été signée le 4 juillet 2019. La Maison du projet sera également utilisée par la Ville de Clermont-Ferrand selon les termes d'une convention partenariale qui sera définie ultérieurement, définissant comme suit sa destination :

- Accueil, information et appropriation du projet par les habitants et partenaires ;
- Coordination du projet et démarrage des travaux ;
- Maintien du cadre de vie des habitants ;
- Transformation du quartier et accompagnement par les politiques de droit commun et les actions de la politique de la Ville.

La convention partenariale précisera les modalités d'occupation et d'ouverture au public, susceptibles d'apporter des compléments à l'article 12 du chapitre III des dispositions générales « ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation ».

3.2. Enseigne : " Maison du Projet ".

4. Loyer

4.1. Loyer :

Le loyer annuel, dit loyer de référence, est fixé à la somme de **6 000 €uros H.T./H.C. (six mille euros hors taxes et hors charges)**.

Ce loyer étant stipulé hors taxes, le Preneur sera redevable en sus de la TVA au taux en vigueur au jour des règlements.

4.2. Indexation du loyer :

Le loyer de référence sera augmenté ou diminué chaque année selon les modalités définies à l'article 4.1.2 du Titre III « STIPULATIONS GENERALES ». L'indice de référence est celui du 3^{ème} trimestre de l'année 2021.

4.3. Modalités de règlement du loyer :

Le loyer et les charges sont payables, trimestriellement et d'avance au 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre, par chèque ou virements ou prélèvements bancaires, à compter de la date de prise d'effet du bail.

5. Dépôt de garantie

Compte tenu de la qualité du Preneur, aucun dépôt de garantie ne lui sera demandé.

6. Coordonnées bancaires

6.1 : du Bailleur

- . Banque : Crédit Coopératif
- . Identifiant international de compte bancaire – IBAN :
FR76 4255 9100 0008 0139 3710 862
- . BIC : CCOPFRPPXXX

6.2 : du Preneur

- . Banque : BDF Clermont-Ferrand
- . Identifiant international de compte bancaire – IBAN :
FR88 3000 1003 01C6 3000 0000 038
- . BIC : BDFEFRPPCCT

7. Date de livraison du local au Preneur/remise des clés

Sans objet, le preneur exerçant déjà dans les lieux loués.

8. Travaux d'aménagement du Preneur - Durée

Sans objet, le preneur exerçant déjà dans les lieux loués

9. Provisions pour charges de la première année

Les provisions pour charges (hors impôt foncier), qui sont à la charge du Preneur, sont évaluées pour la première année à la somme de : 900 € H.T. (neuf cents euros hors taxes), TVA en sus à la charge du Preneur.

En sus des provisions de charges, le PRENEUR sera redevable tous les ans de l'impôt foncier évalué pour la première année à la somme de 1 448,04€ HT (mille quatre cent quarante-huit euros et quatre centimes hors taxes).

10. Conditions particulières dérogatoires

Par dérogation aux stipulations générales de l'article 5 du Titre III du présent bail, les Parties conviennent que cet article ne s'applique pas en raison de la qualité du Preneur.

Article 6.1 du Titre III du présent bail, les Parties conviennent que le Bailleur s'engage à obtenir l'accord du Preneur avant toute intervention d'une entreprise extérieure, pouvant faire l'objet d'une refacturation des charges.

Par dérogation à l'article 11.2 du Titre III du présent bail, les Parties conviennent que cet article ne s'applique pas et que le Preneur pourra mettre le local loué à disposition des structures associatives et des collectivités locales.

Par dérogation au paragraphe 3 de l'article 11.3.1 du Titre III du présent bail, les Parties conviennent que cet article ne s'applique pas.

Par dérogation à l'article 11.3.2. du Titre III du présent bail, les Parties conviennent que cet article ne s'applique pas.

Par dérogation aux stipulations générales l'article 16 du Titre III du présent bail, les Parties conviennent que cet article ne s'applique pas.

Par dérogation à l'article 21.2.3 du Titre III du présent bail, les Parties conviennent que cet article ne s'applique pas puisque le Preneur n'a pas versé de dépôt de garantie.

11. Conditions suspensives

Sans objet

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

III - STIPULATIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes conformément aux articles 1713 et suivants du code civil.

ARTICLE 1 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

Le Bailleur donne, par les présentes, à bail au Preneur qui accepte, un local dont les caractéristiques sont décrites au paragraphe 1 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » du présent bail.

Le local sera livré au Preneur, notamment, dans les conditions définies à l'article 8 ci-après et au(x) plan(s) annexé(s) au bail (**annexe I bis**).

Ainsi que lesdits locaux existent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et déclarant en outre les trouver conformes à l'exercice de son activité telle que prévue au paragraphe 3 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » et tels qu'ils résultent enfin des plans ci-après annexés.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées aux présentes ou résultant des plans annexés et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 2 – DURÉE

Le présent bail est consenti pour une durée de **dix années entières et consécutives** qui commencera à courir à compter de la date précisée au paragraphe 2 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » des présentes.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur pourra résilier le bail à tout moment, à condition de prévenir le bailleur au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX

Compte tenu de la spécificité d'un équipement commercial et de la nécessité de maintenir une diversité des activités, les dispositions ci-après stipulées doivent s'entendre strictement et constituent une condition essentielle et déterminante de la présente convention.

3.1. Destination

Les locaux devront être affectés par le Preneur à l'usage exclusif défini paragraphe 3 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » du présent bail.

Il est ici précisé que conformément à l'usage des équipements commerciaux la destination s'interprète strictement.

En conséquence, le Preneur devra exercer dans les lieux loués de manière permanente la totalité des activités prévues, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des Parties et ce, à l'exclusion de toute autre.

3.2. Autorisations administratives

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées au paragraphe 3 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » du bail n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit, ni aucune diligence à cet égard.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités, sans recours contre le Bailleur.

3.3. Absence d'exclusivité

Le présent bail ne confère au Preneur aucune exclusivité dans l'équipement, dont les autres locaux pourront être exploités, loués ou cédés librement pour des activités de même nature.

A ce titre, le Bailleur ne sera responsable, en aucun cas, de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant ou qui viendraient à exercer quelque activité que ce soit dans l'équipement pourraient faire au Preneur, y compris les personnes liées par un contrat au Preneur (contrat de franchise) et la moyenne surface à vocation généraliste.

ARTICLE 4 – LOYER – MODALITES DE PAIEMENT

4.1. Loyer

4.1.1. Fixation

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer déterminé sur la base de la somme annuelle hors taxes et hors charges stipulée paragraphe 4.1 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » du présent bail.

4.1.2. Indexation

Le loyer sera réajusté de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable en fonction de la variation de l'Indice des Loyers du Cout de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Il sera augmenté ou diminué :

- selon le dernier indice connu publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail,
- et pour la première fois au 1^{er} janvier suivant la première date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Le dernier indice connu publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail, dit « *Indice de référence* », servira de référence au calcul des indexations ultérieures selon la formule suivante :

$$\text{Loyer de référence}^{(1)} \times \frac{\text{Dernier indice connu}}{\text{Indice de référence}} = \text{nouveau loyer}$$

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit à défaut, un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles.

⁽¹⁾ Loyer de référence : Loyer indiqué alinéa 4.1 des « stipulations particulières »

4.2. Modalités de paiement des loyers et charges

4.2.1. Dispositions générales

Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil et sont stipulés portables au domicile du mandataire du Bailleur.

Pour la période comprise entre la date de prise d'effet du présent bail et la fin du trimestre en cours, le Preneur réglera, dès réception de la facture, le loyer calculé prorata temporis en fonction du temps à courir pour cette fraction de trimestre.

Par la suite, le Preneur réglera le loyer le 1^{er} jour de chaque trimestre civil.

4.2.2. Modalités de paiement

Le paiement doit avoir lieu au domicile du Bailleur ou de la personne par lui désignée.

Le paiement par chèque ou par virement ou prélèvement bancaire n'est libératoire que lorsque son montant est crédité au compte du Bailleur ou de son représentant nonobstant tout envoi de reçu ou quittance.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Bailleur s'engage donc à remettre au Preneur 15 jours avant la plus proche échéance de nouvelles données IBAN identifiant ce compte bancaire

Le Preneur s'engage de la même façon à remettre au Bailleur de nouvelles données IBAN identifiant ce compte bancaire en cas de changement de domiciliation bancaire dans les quinze jours de ce changement.

4.3 Régime fiscal

Le loyer total et tous les accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et

accessoires le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour une raison quelconque, le présent bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, notamment "la contribution sur les revenus des immeubles" ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

5.1. Fixation

Pour garantir le paiement de toutes sommes dues de même que l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail et de ses annexes, le Preneur verse au Bailleur à la signature du présent bail un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer hors taxes, soit la somme indiquée au paragraphe 5 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES ».

Cette somme devra toujours être égale au quart du loyer annuel tel que défini par l'article 4.1. du Titre III du présent bail. A chaque réajustement du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalités, diminué ou majoré dans les mêmes proportions que le loyer.

5.2. Restitution

Cette somme non productive d'intérêts sera rendue au Preneur en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers et charges, de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

La restitution du dépôt de garantie interviendra dans le délai maximum de deux mois suivant la cession ou la remise des clefs par le Preneur.

5.3. Cession

En cas de cession, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant ainsi qu'il est expressément prévu par l'article 11.3.1 du présent bail.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci à la date de la prise d'effet de la cession, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

5.4. Compensation

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail par l'administrateur, le mandataire liquidateur es qualité, ou le débiteur après avis conforme du mandataire es-qualité aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes de l'article 5. 1. du présent bail et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

ARTICLE 6 – CHARGES REPERCUTABLES

6.1. Définition générale des charges répercutables

Le bail étant considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur, le Preneur aura à régler pour sa quote-part au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges taxes comprises de l'équipement commercial dans les conditions ci-après.

A titre énonciatif et non limitatif, il est précisé que les charges pourront comprendre **notamment** sans que cette liste soit limitative :

- les charges et prestations, et toutes dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien de ravalement, de décoration, de remplacement, de rénovation et d'amélioration de l'équipement commercial, de ses équipements et de ses abords, des parkings, des espaces verts et des VRD, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure ou encore seraient imposées par l'administration, par une injonction municipale, et/ou par la réglementation actuelle ou future ;
- les redevances relatives à l'entretien ou au remplacement des équipements et installations techniques de toutes natures de l'équipement commercial;
- les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, de l'animation et de l'administration de l'équipement commercial, etc....
- le coût d'acquisition de l'outillage, du matériel d'entretien, de l'agencement et du mobilier, de la signalisation horizontale ou verticale quels que soient les systèmes installés, de tout matériel d'information de la clientèle installé dans l'équipement commercial ou à l'extérieur, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général de l'ensemble immobilier et/ou de l'équipement commercial, etc. - le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur modification ou de leur remplacement ;
- toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur pour la totalité de l'équipement commercial et de tous les biens meubles ou immeubles les constituant et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile, dégâts des eaux, - déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, etc. ;
- les impôts et taxes présents ou à venir en ce compris les frais divers y attachés, étant expressément convenu que le Preneur devra rembourser au Bailleur ou à son Mandataire sa quote-part des impôts et taxes de toute nature ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des Bailleurs, et, à titre d'exemple, sans que cette liste soit limitative, l'impôt foncier et la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, la taxe d'ordures ménagères, qui seront appelés séparément et soumis à TVA.

6.2. Répartition particulières des charges communes et/ou collectives

Il est précisé que le budget de fonctionnement de l'équipement commercial est établi par le Bailleur est déterminé en fonction des amplitudes horaires définies au Règlement Intérieur, ci après annexé (**Annexe III**).

Les charges applicables à l'équipement commercial dont dépend le local objet du présent bail seront réparties par le Bailleur ou la Société de Gestion entre tous les locaux suivant la clef de répartition prévue en annexe (**Annexe IV**).

La provision pour charges de la première année (hors impôt foncier) est fixée sur la base de ce qui est indiqué au paragraphe 9 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » du présent bail.

6.3. Facturation des charges

Le Bailleur ou l'Organe constitué pour gérer l'ensemble immobilier et/ou l'équipement établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les exploitants.

Le Preneur devra verser à compter de la date de prise d'effet du bail, dès réception de la facture puis le 1^{er} jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart de ces budgets annuels et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'avis d'échéance.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base des budgets prévisionnels établis en début et en cours d'année et les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les exploitants de l'équipement en faisant apparaître les montants hors taxes et la TVA que le Preneur pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

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

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Les avis d'échéance seront indiqués hors taxes, la TVA étant facturée en sus au Preneur.

6.4. Refacturation des charges spécifiques

Il est rappelé au Preneur que restent sous sa responsabilité et prise en charge financière, à titre énonciatif et non limitatif :

- en application de l'article 10.1 du présent bail : les charges relatives aux contrôles périodiques du local (diagnostics réglementaires, contrôles périodiques incendie et installations électriques et/ou gaz...)
- en application de l'article 10.2 du présent bail : les charges d'entretien dont la souscription des contrats d'entretien et de maintenance des éléments d'équipements du local, des rideaux métalliques, des portes automatiques, des bacs à graisse, des appareils de climatisation...).

A défaut pour le Preneur de souscrire les contrats d'entretien et de maintenance ou de justifier au Bailleur de la réalisation des diagnostics réglementaires, le Bailleur pourra se substituer au Preneur, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse ; les charges exposées dans ces hypothèses par le Bailleur pour le compte du Preneur seront intégralement refacturées à ce dernier, majorées d'une pénalité de 10% du montant des facturations des prestataires à titre de clause pénale, qui ne pourra sous aucun prétexte s'opposer au règlement.

Cette refacturation ne fait pas obstacle à la mise en jeu de la clause résolutoire pour inexécution d'une des clauses et conditions du Bail par le Preneur, conformément à l'article 22.1 des présentes conditions générales, si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 7 – CLAUSE D’INTERETS DE RETARD

A défaut de paiement d'une somme exigible (loyers, charges, accessoires, dépôt de garantie, compléments au dépôt de garantie, honoraires, etc.) à sa date d'échéance, celle-ci sera productive d'un intérêt au taux légal majoré de cinq points et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail.

ARTICLE 8 – PRISE DE POSSESSION DES LIEUX PAR LE PRENEUR

8.1. Prise de possession du local

La date de prise de possession du local est stipulée au paragraphe 7 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » du présent bail.

Le Preneur s'oblige à prendre possession des lieux à cette date selon le procès-verbal qui sera dressé à cet effet et qui sera signé par les deux parties ou leurs représentants.

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

Si le Preneur refusait d'obtempérer, le Bailleur pourra considérer que le présent bail a pris effet à la date fixée dans la convocation précitée.

Il en sera de même si, antérieurement à la date de prise d'effet du bail, le Preneur manifestait sa volonté de ne pas donner suite au présent bail.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la prise d'effet du présent bail, le défaut d'établissement ou de signature de cet état des lieux par le Preneur ne diffèrera pas la prise d'effet du présent bail.

Si cet état des lieux est effectué par huissier, les frais en seront supportés par le Preneur.

A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du Preneur, celui-ci sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

8.2. Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de livraison et tels qu'ils sont désignés paragraphe 1 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » du présent bail.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur ou de ses Mandataires ni travaux de réfection, remise en état, adjonction d'équipement supplémentaire (notamment en matière de sécurité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou textes légaux) ni d'autres travaux ; lesdits travaux devant être réalisés par le Preneur.

En conséquence, le Bailleur ne garantit ni l'état des constructions, ni les vices de toute nature apparents ou cachés, ni l'adaptation des locaux à l'activité du Preneur et ce, même si ces travaux résultent d'une injonction administrative.

Dans cette hypothèse les travaux nécessaires seront réalisés par le Preneur après accord du Bailleur, à ses frais sous sa responsabilité et sans recours contre le Bailleur.

ARTICLE 9 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

9.1. Travaux d'aménagement du Preneur à la prise de possession des lieux

9.1.1 Le dossier d'aménagement

Préalablement à l'exécution des travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au cahier des charges s'il en existe un ci-après annexé et sa compatibilité avec l'image de l'équipement commercial.

Le dossier d'aménagement doit avoir reçu l'accord expresse du Bailleur avant dépôt de la demande d'autorisation d'aménager ou de modifier auprès de l'administration compétente en application des articles L 111-8 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation le refus du Bailleur sur le dossier présenté ne pouvant être considéré comme discrétionnaire, même s'il persiste pour le cas où plusieurs projets lui seraient présentés.

Il est précisé que dans le cadre du dossier d'aménagement à soumettre au Bailleur, celui-ci devra, impérativement, contenir les plans et perspectives des façades, en ce compris le positionnement et les dimensions de l'enseigne et des aménagements intérieurs.

En cas de refus par le Bailleur du dossier d'aménagement présenté par le Preneur, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

9.1.2 Exécution des travaux

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le cahier des charges ci-après annexé, s'il en existe un (**Annexe II**), après obtention des autorisations administratives nécessaires.

A cet égard, le Preneur s'oblige à déposer toute demande nécessaire auprès des services d'urbanisme compétents et à en justifier au bailleur en lui fournissant copie du récépissé de dépôt desdites demandes d'autorisations.

En cas de conformité et dans le respect du cahier des charges, le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence et les terminer dans le délai défini paragraphe 8 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » du présent bail.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances.

9.2. Travaux exécutés par le Preneur en cours de bail

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même que toute intervention en façade des lieux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur à qui les devis descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions cumulatives suivantes :

- . Respect du cahier des charges ci-annexé s'il en existe un,
- . Agrément préalable par le Bailleur ou son Mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- . Obtention des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- . Souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés – qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,

Dans les mêmes limites que celles convenues ci-dessus à l'article 9.1, l'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur sera tenu de recourir au service des entreprises de gros œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'immeuble, et de conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le Bailleur demeurera étranger.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre ou à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Pour mettre en harmonie permanente les aménagements de son local avec l'environnement de l'équipement commercial, il est, par ailleurs, expressément, convenu que l'entretien, incombant au Preneur, ne peut se limiter au seul entretien courant. Il implique une rénovation périodique du local dont l'initiative lui appartient mais dans des conditions telles que le local constitue en permanence un pôle d'attraction de la clientèle.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail ou de la législation en vigueur.

A défaut par le preneur de réaliser les travaux qui lui incombent, notamment en cas de bris de vitrines, le bailleur pourra se substituer au preneur, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, les frais de travaux réalisés dans cette hypothèse par le bailleur pour le compte du preneur seront intégralement refacturés à ce dernier, qui ne pourra sous aucun prétexte s'opposer au règlement.

9.3. Sort des travaux du Preneur en fin de bail

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans les lieux loués, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination, resteront la propriété du Bailleur à la fin du présent Bail sans indemnité.

Il est ici précisé que sont inclus dans les travaux d'amélioration, **sans que cette liste soit limitative** les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sol, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableaux de compteurs.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit, s'il le préfère, de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif en tout ou en partie, aux frais du Preneur et ce même s'il a autorisé les travaux.

En revanche le mobilier portant la marque du Preneur devra être retiré par celui-ci à ses frais et faire en sorte que ces enlèvements ne laissent aucune trace visible dans les locaux.

9.4. Autorisations administratives

Préalablement à l'ouverture de son activité comme après achèvement de tous travaux en cours de bail, le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur, à l'utilisation future des locaux et ont été réalisés selon les règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN ET REPARATION DES LIEUX LOUÉS PAR LE PRENEUR – TRAVAUX DE CONFORMITE – TRAVAUX DU BAILLEUR

10.1. Contrôles périodiques du local par le Preneur

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur annuellement le résultat des contrôles périodiques réglementaires, notamment le contrôle des installations électriques, des installations de gaz, des moyens de secours et d'incendie (extincteurs, robinet incendie armé, système de sécurité incendie ...) ...

10.2. Entretien et réparation des lieux loués par le Preneur

Le Preneur devra entretenir les lieux loués et les rendre en fin de bail ou de jouissance en parfait état de réparations de toute nature, grosses ou menues, en ce compris les réparations prescrites par les contrôles périodiques visés au 10.1, étant cependant convenu que les travaux affectant le gros œuvre en ce inclus ceux prévus par l'article 606 du Code Civil seront exécutés par le Bailleur.

Le Preneur devra pendant toute la durée du bail et ses renouvellements éventuels, maintenir en parfait état d'entretien et de fonctionnement, de sécurité et propreté toutes fermetures, portes, vitrages, sols, canalisations, robinetterie, installations électriques ou sanitaires, les installations techniques et notamment les installations de climatisation, l'équipement et la devanture, procéder à la remise en état de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé. Le Preneur devra souscrire des contrats de maintenance pour les éléments d'équipements et en justifier annuellement au Bailleur par la transmission des justificatifs d'intervention.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et ce sans recours contre le Bailleur en cas d'infiltrations provenant desdits vitrages quelle qu'en soit la cause.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le parfait état d'entretien et de réparations des lieux loués.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

10.3. Travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux locaux loués en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les prescriptions du Permis de Construire, les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever l'équipement commercial de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) tant pour les locaux loués que pour l'équipement, en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

A défaut d'exécution par le Preneur des travaux dont il est contractuellement tenu au titre des deux alinéas précédents, et sauf urgence ou péril imminent, 30 jours après l'envoi d'une mise en demeure de faire réaliser les travaux restée infructueuse, il est expressément convenu entre les parties que le bailleur aura la faculté, si bon lui semble, de se substituer au preneur, à ses frais, risques et périls, dans la réalisation de ces travaux.

10.4. Travaux du Bailleur

Le Preneur devra souffrir sans indemnité ni réduction de loyer quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt et un jours, toutes réparations de quelque nature que ce soit, y inclus les grosses réparations, de même que tous travaux de restructuration, d'amélioration ou autres, toute construction nouvelle, toute reconstruction ou surélévation, toute extension que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans l'équipement commercial ou les locaux loués, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Le Preneur devra déposer à ses frais tous agencements intérieurs ou appareils dont l'enlèvement serait rendu nécessaire par l'exécution des travaux.

Il devra de même laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires et supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de ses branchements, tout remplacement de ses compteurs ou toute transformation de ses installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, des fluides, de chauffage ou de conditionnement d'air.

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

11.1. Exploitation

Le Preneur devra exploiter personnellement les lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

11.2. Sous-location- location gérance

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

De même toute location gérance est interdite.

11.3. Cession - Droit de préemption

11.3.1 Cession

Le Preneur ne pourra en aucun cas céder son droit à la présente location si ce n'est à son(ses) successeur(s) dans leur profession et après avoir obtenu l'agrément du Bailleur.

1. Concernant la ou les activités exercées :

La cession devra porter sur la totalité de l'activité (s) exercée(s) par le Preneur dans les lieux loués, telles que définie(s) paragraphe 3 du Titre II « STIPULATIONS PARTICULIERES » du présent bail, qui constituent un tout indivisible.

2. Concernant les loyers et charges

Le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires. A cet égard il est précisé que l'agrément du Bailleur ne pourra être considéré comme valablement sollicité que pour autant qu'il n'existera à la charge du Preneur aucune dette locative (loyers, indemnités d'occupation, charges, pénalités, intérêts de retard), sauf pour le cessionnaire à faire son affaire personnelle du paiement de l'arriéré, au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession.

Le cédant, le cessionnaire demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du présent bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.

Cette garantie solidaire sera due par tout cédant du chef du cessionnaire dans la limite de 3 ans à compter de la cession du bail.

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci

Toutefois, dès lors que le Bailleur constatera l'absence de dettes locatives du chef du cédant dans ses livres de comptes au moment de la cession, cette garantie solidaire ne sera pas appliquée par le Bailleur.

3. Concernant le dépôt de garantie

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 à celui-ci dans les conditions prévues à l'article 5 du titre III du présent bail.

4. Concernant le local

Le cédant et le cessionnaire s'engagent d'une part à établir contradictoirement un état des lieux lors de l'entrée du cessionnaire dans les lieux, et d'autre part à en transmettre une copie au bailleur pour annexion au présent acte.

11.3.2. Droit de préemption

11.3.2.1. - En cas de cession ou d'apport par le Preneur de son activité, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire, l'intégralité du projet d'acte de cession ou d'apport en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- L'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- Le prix de vente et ses modalités de paiement,
- Toutes conditions de la vente projetée,
- L'énumération qualitative,
- L'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des co-contractants et leur ancienneté.

La notification du Preneur ne sera considérée comme valable qu'à réception de l'intégralité des pièces visées ci-dessus.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession ou de cet apport, sous réserve des conditions prévues à cet effet par l'article 11.3.1. du présent bail, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.
- que le droit de préemption du Bailleur prévaudra sur tout autre droit de préemption et notamment sur celui du franchiseur, le Preneur s'engageant à aviser tous contractants de la présente disposition.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer. A défaut il sera réputé avoir accepté la cession projetée.

Si le Bailleur exerce le droit de préemption qui lui est accordé, l'acte de vente devra être signé dans le délai de trois mois de la notification qu'il aura adressé de sa décision d'user de ce droit.

11.3.2.2. Pour l'application de la clause de préemption seront considérées comme cessions de fonds de commerce les cessions de la totalité ou d'une partie des parts sociales ou actions de la société titulaire du présent bail dès lors que cette cession est de nature à modifier la majorité de la société titulaire du bail.

11.3.2.3. Les cessions réalisées en violation des dispositions qui précèdent seront frappées de nullité, sans préjudice de la résiliation du bail, et de l'allocation de dommages intérêts.

En outre, le droit de préemption s'appliquera au présent bail et à tous ses renouvellements.

11.4. Nantissement

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les lieux loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai du mois à compter de son inscription.

ARTICLE 12 - CONDITIONS D'EXPLOITATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR

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

Le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, éclairés et climatisés ou chauffés, sans interruption pendant les horaires d'ouverture de l'équipement définis au règlement intérieur, ou au règlement de copropriété s'il existe, ou à défaut au présent bail.

Il devra exploiter les lieux loués paisiblement, conformément aux usages et s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance quelconque au centre de l'ensemble immobilier ou au voisinage (racolage, bruits, odeurs, perturbations ...).

Le Preneur devra, en conséquence, se conformer aux directives du Bailleur ou de son mandataire et faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, aux autres propriétaires de biens et équipements de l'équipement de l'ensemble immobilier ou au gestionnaire afin que, de manière générale, ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur assure, à son initiative, sans le concours du Bailleur et sans recours contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur des locaux loués contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers du local dont il a la garde en ce y compris pendant les jours et heures de fermeture de l'équipement.

12.2. Garnissement des lieux

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

12.3. Charges propres au local loué

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts et taxes relatifs aux lieux loués. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tous cas, huit jours au moins avant la fin du bail ou en fin de jouissance.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part de toutes les taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués et légalement mises à la charge du Bailleur et, notamment sans que cette liste soit exhaustive : l'impôt foncier, la taxe sur les ordures ménagères ainsi qu'éventuellement « la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts » et la taxe additionnelle au droit de bail (en ce compris leurs frais divers).

12.4. Charges privatives

Le Preneur devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement, de climatisation, frais de production d'eau tempérée, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ainsi, il supportera ou remboursera au Bailleur les frais résultant des travaux d'entretien et de réparation du local loué.

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

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

ARTICLE 13 - UTILISATION DES PARTIES COMMUNES OU A USAGE COLLECTIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DE L'EQUIPEMENT

13.1. Observation des règlements

Le Preneur s'oblige à respecter les clauses et stipulations des documents, régissant l'ensemble immobilier et/ou l'équipement, existants ou à venir et dont il déclare connaître les dispositions actuelles, et notamment le règlement de la copropriété et le règlement intérieur s'il en existe un.

En conséquence, il devra suivre les recommandations ou directives du Bailleur et/ou de l'Organe constitué pour gérer l'ensemble immobilier et/ou l'équipement.

13.2. Travaux – fermeture- modifications

Le Bailleur se réserve le droit, d'une manière générale, pendant la durée du présent bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, d'apporter tous changements, extensions ou modifications définitifs aux parties à usage commun, de décider de l'addition ou de la suppression de parkings, de la création de mails intérieurs ou extérieurs supplémentaires, de la modification des entrées et des circulations intérieures et extérieures de l'équipement de l'ensemble immobilier ou des parkings, de modifier le plan de commercialisation de l'équipement et ce, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil.

Le Preneur accepte par avance ces modifications et renonce à toute demande d'indemnité du chef des modifications qui seraient réalisées.

ARTICLE 14 - REGLEMENT INTERIEUR

Le règlement intérieur, annexé au présent bail (**Annexe III**), précise les conditions de fonctionnement générales et particulières de l'équipement commercial. Il pourra être modifié à tout moment et s'impose à tous les exploitants de l'équipement.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ce règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs et prestataires de service.

En cas de modification du règlement intérieur, les nouvelles dispositions de celui-ci s'appliqueront au Preneur automatiquement un mois après leur notification à celui-ci par le Bailleur.

ARTICLE 15 - GESTION IMMOBILIERE DES LOCAUX APPARTENANT AU BAILLEUR

Le Bailleur pourra confier la gestion des locaux lui appartenant et qui sont destinés à un usage commercial, professionnel ou de bureaux à un mandataire de son choix, y compris une de ses filiales.

En conséquence, le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

Par ailleurs, le Preneur a connaissance de ce qu'il devra payer au Bailleur, aux mêmes périodicités que les loyers et dans les mêmes conditions, les honoraires dus à ce gestionnaire et calculés sur le montant total du budget annuel de charges et ce, dans une limite de 10% hors taxes du budget annuel de charges.

ARTICLE 16 - PROMOTION, ANIMATION ET PUBLICITE DE L'EQUIPEMENT

Le Bailleur et le Preneur reconnaissent la nécessité, dans l'intérêt général de l'équipement commercial et des commerces qui y sont exploités, de développer de manière permanente des opérations de publicité, d'animation et de promotion de l'équipement commercial.

Ces opérations sont assurées par l'association de commerçants de l'équipement commercial.

Cette association a vocation à regrouper l'ensemble des exploitants de l'équipement commercial.

Cette association a pour objet de permettre aux commerçants eux-mêmes de définir et de mener à bien le développement et la promotion de l'équipement commercial et de préciser la politique commerciale à suivre par des moyens collectifs.

Le Preneur pourra adhérer à cette association des commerçants pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

Il devra, en toute hypothèse, exécuter les décisions régulièrement prises par celle-ci.

En raison de l'intérêt que l'association présente pour le Preneur et des bénéfices qu'il en tire, le Preneur s'il vient à cesser d'en faire partie pour quelque cause que ce soit, devra néanmoins s'acquitter de toutes les obligations des membres de l'association, notamment financières (telles que supporter les appels de fonds et cotisations), y compris les obligations futures et ce pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs éventuels, et ce, tant qu'il demeurera exploitant au sein de l'équipement commercial.

ARTICLE 17 – ASSURANCES

17.1. Polices à souscrire par le Preneur

Le Preneur devra souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, une police d'assurance :

- "Responsabilité Civile" couvrant, pour des montants suffisants, les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et/ou immatériels causés à autrui, de la pollution accidentelle du fait de son activité,

- "incendie, explosion, dommages électriques, dégâts des eaux, y compris les fuites accidentelles des installations automatiques à eau et tous autres risques qu'il jugera nécessaires",
- « privation de jouissance et les pertes d'exploitation »,
- contre le vol et les détériorations mobilières et immobilières, en ce y compris ses travaux d'aménagement, les bris de glace, les chocs de véhicules terrestres à moteur et le vandalisme.

17.2 : Polices à souscrire par le Bailleur

Le Bailleur et/ou le cas échéant le Syndicat de Copropriété devra souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, une police d'assurance :

- "Responsabilité Civile" permettant la couverture des risques qu'il encourt en sa qualité de propriétaire d'immeuble à raison des dommages corporels, matériels, immatériels et dont il pourrait être déclaré responsable.
- contre les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts des eaux, le recours dont il pourrait être l'objet de la part des voisins et des tiers et plus généralement contre tous autres risques qu'il jugera nécessaire.

17.3. - Autres obligations à la charge du Preneur

Préalablement à toute exploitation de son ou ses locaux, le Preneur devra communiquer au Bailleur une copie complète de ses polices d'assurances ou à défaut une attestation exhaustive dûment régularisée par ses compagnies d'assurances.

Le Preneur devra maintenir en vigueur les assurances ci-dessus mentionnées pendant toute la durée du présent bail, payer régulièrement les primes et en justifier en début de chaque année civile et en toute hypothèse à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur s'engage à informer, dès qu'il en a connaissance, le Bailleur de toute suspension et/ou résiliation de sa police d'assurance. Il s'engage à fournir au Bailleur une nouvelle attestation dans le mois suivant le remplacement et/ou la reprise d'effet de la police d'assurance résiliée et/ou suspendue.

17.4. Sinistre

17.4.1 Le Preneur devra aviser le Bailleur de tout sinistre quelle qu'en soit la cause ou l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toutes les compagnies d'assurances, en cas de sinistre, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourraient être dues. Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux assureurs du Bailleur afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

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

17.4.2. – Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, sauf accord ou convention contraire entre les Parties.

17.4.3. – En cas de sinistre partiel, il sera fait application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil, Le Preneur pourra suivant les circonstances, demander ou une diminution de loyer, ou une résiliation du bail, sans aucun dédommagement, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

ARTICLE 18 - RESPONSABILITE ET RECOURS

18.1 : Par le Preneur

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent également à tous recours à l'encontre des personnes suivantes:

- le Bailleur pris es qualités ainsi qu'en toute autre qualité, notamment celle d'occupant de l'immeuble et/ou de l'équipement commercial,
- le syndic et/ou le gestionnaire locatif de l'immeuble et/ou de l'équipement commercial,
- le ou leurs assureurs respectifs.

Les polices d'assurances souscrites par le Preneur devront expressément comporter mention de ladite renonciation.

Le Preneur garantit le Bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre au profit de tiers.

18.2 : Par le Bailleur

Le Bailleur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le Preneur et des assureurs de ce dernier pour les dommages causés à ses propres biens.

ARTICLE 19 – VISITE DES LIEUX

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

Cette obligation s'applique également aux obligations liées aux prescriptions de sécurité et incendie instituant des visites (R 123-35 CCH).

Il devra à cet effet aviser le Preneur 24 heures à l'avance, sauf urgence.

ARTICLE 20 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE

20.1. Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel de mobilier, matériel, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour l'année écoulée que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

20.2. Le Preneur devra, également, rendre les lieux loués en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel et

stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 9.3. ci-dessus.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son Mandataire, au constat de l'état des lieux loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra également avant son départ des lieux loués débarrasser ceux-ci de tous matériaux contenant de l'amiante, et en justifier le Bailleur par la remise à ce dernier d'une attestation établie par un organisme habilité.

20.3. Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur dont il supportera les honoraires.

20.4. Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou de son Mandataire, ce dernier fera dresser par ledit Mandataire l'état des lieux, qui sera considéré de convention expresse entre les Parties comme contradictoire, et fera chiffrer le montant desdites réparations.

Toutes réparations requises, le cas échéant, seront effectuées à la diligence exclusive du Bailleur à la suite de la reprise de possession des lieux, et par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet : le Preneur devant régler directement au Bailleur ou à son Mandataire le montant des réparations sur présentation des factures dûment acquittées.

Dans ce cas, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation établie conformément à l'article 24.2.4. ci-après, majorée des charges et de la TVA, et calculée prorata temporis pendant le temps d'immobilisation des lieux loués nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur au-delà de l'expiration du bail.

ARTICLE 21 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES

21.1. Clause résolutoire

Il est expressément stipulé que,

- à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, fraction de terme ou rappel de loyer dû après une fixation amiable ou judiciaire, dépôt de garantie ou fonds de roulement ou leurs compléments, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux dans les termes de l'article 1382 du Code Civil, charges (y compris du fond de concours), accessoires, intérêts et pénalités à leur échéance, où,
- en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et de ses annexes,

et un mois après une mise en demeure ou un commandement demeuré totalement ou partiellement infructueux, le bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et ce, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

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

21.2. Sanctions générales

21.2.1. *Indemnités forfaitaires*

A défaut de paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent bail, et notamment des loyers et accessoires à leur échéance, et du seul fait de l'envoi par le Bailleur d'une lettre de rappel consécutive à cette défaillance, comme en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement ou d'une mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et irrévocable.

Cette pénalité sera due indépendamment des intérêts de retard dont le règlement est prévu par l'article 7 du présent bail.

21.2.2. *Frais imputables au Preneur*

Tous honoraires et frais de recouvrement ou de procédure (sommations, poursuites ou mesures conservatoires), ou tous autres frais de poursuite engagés par le Bailleur pour faire respecter les présentes, en ce inclus les honoraires d'avocat quelque soit leur montant, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification éventuels, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

21.2.3. *Conservation par le Bailleur du dépôt de garantie*

Si le bail est résilié dans les termes, de l'article 1224 du Code Civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toute autre cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, si bon lui semble, à titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

21.2.4. *Indemnité d'occupation - Clause pénale*

De la prise d'effet de la résiliation jusqu'à la reprise des lieux par le Bailleur, le Preneur sera débiteur de plein droit, prorata temporis, d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50%, à laquelle s'ajouteront la TVA et les charges.

Article 22 – SUBSTITUTION – INDIVISIBILITE

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les locaux loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent bail.

Le bail est déclaré, indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

Par ailleurs, le Preneur s'oblige à informer le Bailleur de toutes modifications significatives de son statut juridique, en ce compris pour la personne morale, son siège et l'identité de son ou ses dirigeants.

Article 23 – ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

23.1. Dispositions relatives aux risques technologiques et naturels

En application des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, au cas où les locaux seraient situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, sera annexé au présent bail un Etat des Risques et Pollutions (**Annexe V**).

Les informations concernant ces risques dans les locaux loués sont demeurées annexées aux présentes, le Preneur déclarant en avoir pris connaissance (**Annexe V**).

Le Preneur, connaissance prise de cette situation déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

23.2. Dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur a remis avant ce jour au Preneur un diagnostic de performance énergétique, lequel a été annexé aux présentes (**Annexe VI**).

Le Preneur s'engage à fournir chaque année au Bailleur les copies des factures de consommations énergétiques (électricité, gaz...).

23.3. Dispositions relatives à l'environnement

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

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

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

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

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

23.5. Dispositions relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Le Preneur, ou ses ayants droits, en sa qualité d'exploitant, s'engage à répondre à toute demande de l'administration dans le cadre de la réglementation ICPE de sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse jamais être recherchée du fait du non respect de cette réglementation.

23.6. Dispositions relatives aux pollutions et nuisances

a) Diagnostic et état des lieux

A la libération des lieux loués, et si le Bailleur le demande, un diagnostic environnemental sera établi aux frais du Preneur par un bureau d'étude reconnu et agréé par le Bailleur et selon la méthodologie proposée par le BRGM et le MEDDE.

Si ce diagnostic fait apparaître des éléments polluants de nature à engendrer un risque pour l'environnement et/ou pour la santé humaine au droit du site ou à l'extérieur, le Preneur prendra toutes mesures pour remédier à cette situation et rendre le site conforme à l'usage décrit au présent bail.

A défaut pour le Preneur, préalablement à la libération des lieux loués, de faire contrôler, à ses frais, la situation des lieux loués et de leur sous-sol au regard de l'environnement, la libération des lieux loués par le Preneur emportera garantie de celui-ci qu'aucune pollution complémentaire ne s'est produite au cours du bail ou que si une pollution s'est produite, toutes les conséquences en sont définitivement éliminées.

Le Bailleur se réserve en toute hypothèse le droit de faire contrôler la situation des lieux loués et de leur sous-sol au regard de l'environnement par un bureau d'étude de son choix. Le coût de cette intervention sera supporté par le Bailleur sauf si, suite à ce contrôle, une forme quelconque de pollution est révélée. Dans une telle hypothèse, le Preneur fera exécuter à ses frais, tous les travaux nécessaires pour remettre les lieux loués dans un état conforme avec l'état à la date de la prise d'effet du bail. A défaut, le Bailleur fera exécuter ces travaux aux frais exclusifs du Preneur.

b) Etat et fonctionnement des installations

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires et notamment celles prescrites en la matière par la Loi et les règlements en vigueur, afin de maintenir les lieux loués dans un état compatible avec l'usage défini dans le présent bail.

En toute hypothèse, si l'activité du Preneur, de ses représentants ou cocontractants, génère une pollution ou une nuisance, le Preneur en sera seul tenu responsable et fera exécuter à ses frais exclusifs, tous les travaux ou les mesures nécessaires afin de remettre les lieux loués dans un état compatible avec l'usage défini dans le présent bail et avec les demandes de l'Administration.

c) Information

Toute information environnementale et notamment tout diagnostic environnemental, rapport de dépollution ou rapport d'analyse devra être communiqué spontanément par le Preneur au Bailleur.

Article 24 – SINISTRES EN MATIERE DE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers dans lesquels sont inclus le local objet du présent bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L. 125-1, al. 3, L. 125-2 et L. 128-2 du code des assurances.

Article 25 – DISPOSITIONS INFORMATIQUE ET LIBERTE

« Par application des dispositions de la Loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, modifiée par la Loi du 6 août 2004, il est rappelé que le Preneur dispose d'un droit d'accès et de modification sur les informations recueillies le concernant ».

Le Preneur autorise par ailleurs expressément :

- le Bailleur à communiquer à toute personne physique ou morale de son choix à laquelle il serait lié par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données informatiques,
- toute personne physique ou morale liée au Bailleur par contrat de sous-traitance, délégation ou mandat, à collecter les informations le concernant, sous réserve que cette personne s'engage à respecter les dispositions de la présente législation dans le cadre du traitement des données informatiques.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le Bailleur en son domicile ou siège social,
- Quant au Preneur, il fait élection en son siège social ou son domicile jusqu'à la date de prise d'effet du bail puis ensuite dans les lieux loués, pour toute notification, procédure, mesure conservatoire ou d'exécution.

IV - RÉCAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES

1. Le contrat de bail

2. Les annexes

Annexe I : Le(s) plan(s) de l'équipement commercial

Annexe I bis : Le(s) plan(s) du local et descriptif des travaux à la charge du Bailleur

Annexe I ter : Le(s) plan(s) d'aménagement du local selon travaux à la charge du Preneur (sans objet)

Annexe II : Le cahier des charges et des conditions particulières applicables aux travaux d'aménagement à réaliser par le Preneur (sans objet)

Annexe III : Le règlement intérieur de l'équipement commercial

Annexe IV : La grille de répartition des charges

Annexe V : Etat des Risques et Pollutions

Annexe VI : Diagnostic de performance énergétique

Annexe VII : Données IBAN

Annexe VIII : Etat des lieux du 01/08/2019

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

FAIT À

LE

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Le Preneur

Le Bailleur

ANNEXE I

LE(S) PLAN(S) DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

Tranche 2

Tranche 1



ANNEXE I BIS

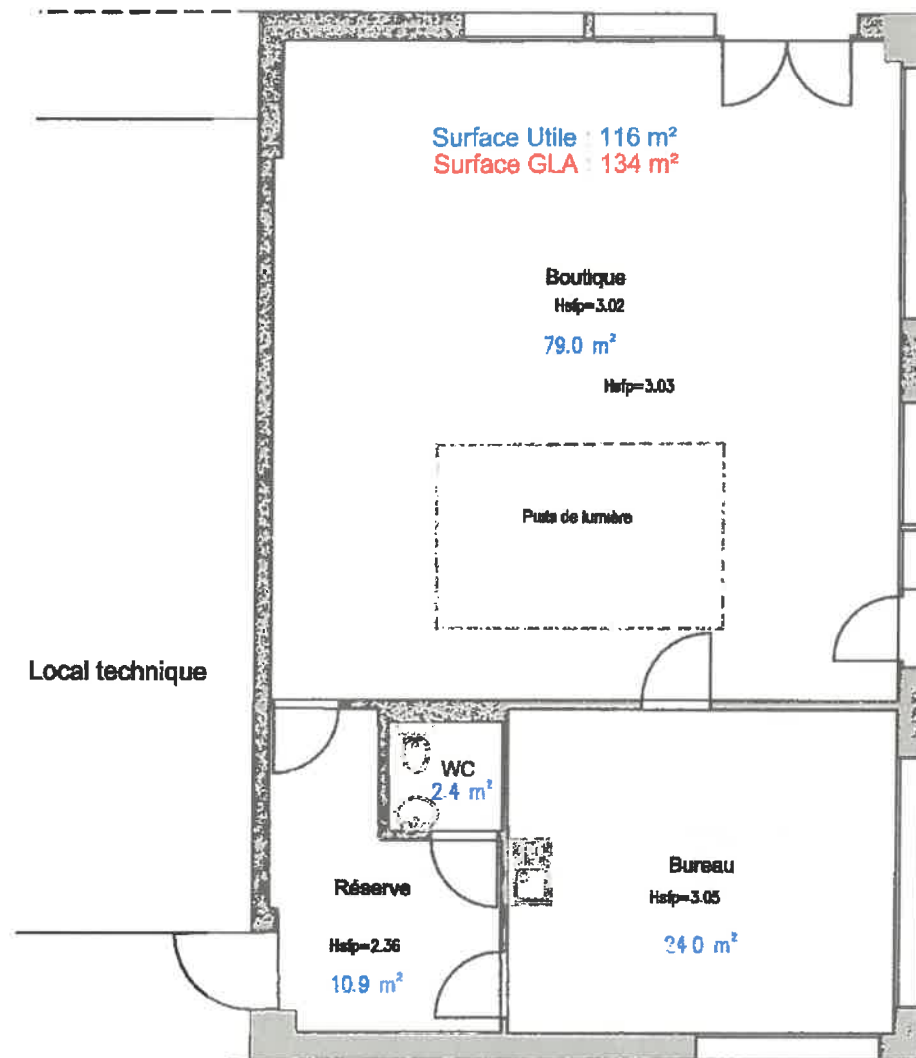
LE(S) PLAN(S) DU LOCAL ET DESCRIPTIF DES TRAVAUX A LA CHARGE DU BAILLEUR

Département du Puy de Dôme
Commune de CLERMONT-FERRAND
Centre commercial les Vergnes
Section AT n°325

- Opticien -



Parvis du centre commercial



Rue d'Aulteribe



S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts

3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133
63504 ISSOIRE Cedex
Tél: 04.73.89.15.75 Fax: 04.73.89.04.82
Email : issaire@geoval.info

HSFP = Hauteur sous faux plafond exprimée en mètres

Echelle : 1/100

Date : Avril 2015

Référence : 63113-Y15049

CLERMONT FERRAND LES VERGNES

Phase : DCE
12/10/2011

LOT	OUVRAGE	PRESTATION PREVUE PAR LE PROPRIETAIRE	PRESTATION A DEVOIR à la charge du Locataire	REMARQUES
GROS ŒUVRE	Fondations, gros œuvre	Fondations par pieux suivant étude de sol. Longrineset dallage porté.		
	Maçonnerie en élévation	Murs béton armé en façade avec une matrice structurée de type "végétale" sur la face extérieure, et traitement anti-graffiti		
	Dallages	Murs séparatifs entre commerce en béton.		
	Planchers hauts	Dalles portées sur isolant, ép. suivant étude BET		
	Réseaux sous dallage	Structure horizontale par prédalle (ép. 16), suivant étude BET, pour recevoir une toiture végétalisée		
	Assainissement	Réalisation des réseaux sous dallage jusqu'aux regards de branchement à l'extérieur Bondes de sol : boucherie (2), point chaud (2), restauration rapide (1) Evacuations complémentaires : bar (1), restauration rapide (2), point chaud (2), bouche (2), superette (1)		Implantation à définir suivant le plan d'aménagement du commerçant
	Charpente métallique	Fourniture et pose des regards de branchement pour l'assainissement eaux usées et EP. Réalisation d'un regard complet pour branchement d'eau à l'extérieur du bâtiment		
COUVERTURES		Structure principale porteuse en profils métalliques pour l'ensemble des portiques principaux, pannes supports de bac acier et ossature secondaires support de bardage. Protection incendie de l'ensemble par flocage.		
		Toitures terrasses végétalisées; non accessibles, sur isolant.		
		Végétalisation extensive par semis type toundra, garrigue ou pampa		

CLERMONT FERRAND LES VERGNES

Phase : DCE
12/10/2011

LOT	OUVRAGE	PRESTATION PREVUE PAR LE PROPRIETAIRE	PRESTATION A DEVOIR à la charge du Locataire	REMARQUES
METALLERIE	Rideaux de fermetures	<p>Rideaux métalliques à lames agrafées (protection de l'ensemble des vitrines) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pose extérieur dans caisson démontable - lames en acier galvanisé et laquée - axe d'enroulement composé d'un tube et bobines ressort de compensation en acier trempé - Guidage latéral du tablier par deux coulisses en acier galvanisé - Système antichute mis à l'opposé du moteur sur un axe claveté - Sécurité en fin de course ou de blocage - Serrure 2 points avec cylindre européen de haute sécurité sur lame finale - manœuvre électrique par contacteur à clé, boîtier intérieur 		
	Panneaux décoratif	<p>Panneaux fixes en tôle métallique découpées au laser ou en tube carré, au dessus des auvents : voir façades</p>		
	Panneaux de fermeture des espaces devant certains commerces (voir plan)	<p>Panneaux ouvrants composés :</p> <ul style="list-style-type: none"> . une ossature nécessaire en profilé tubulaire de 50 x 50. . une plaque soudée de 4 mm à fleur du cadre, découpée au laser suivant détail de l'architecte. . ferrage et quincaillerie : . charnières . targettes de fermeture incorporées dans l'ossature, avec gâche au sol pour chaque vantail. <p>Compris targettes en partie haute.</p> <ul style="list-style-type: none"> . fermeture 3 points à crochet de chez ISEO ou équivalent, encastrée dans l'ossature, serrure à canon européen sur organigramme. . poignée de tirage de chaque côté. . arrêt de portail réglable - Traitement de l'ensemble par galvanisation et thermolaquage (gris RAL 7015). 		
	Auvents	<p>Auvents métalliques : structure, couverture et habillage en sous face en tôle acier laquée devant chaque entrée de points. Serrure sur organigramme.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Garniture béquille double alu laqué * Ferme porte 3 temps adapté au coupe feu du bloc-porte. * joint brosse en partie basse. - calfeutrement périphérique par joint d'étanchéité de 1ère catégorie. - profil de finition en périphérie de chaque côté du bloc-porte. - seuil métallique. 		
	Portes arrière accès de service	<p>Porte métallique tôlée 2 faces (CF 1/2h), en acier thermolaqué 20/10ème. Serrure de sûreté à larder à canon européen, 3 points. Serrure sur organigramme.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Garniture béquille double alu laqué * Ferme porte 3 temps adapté au coupe feu du bloc-porte. * joint brosse en partie basse. - calfeutrement périphérique par joint d'étanchéité de 1ère catégorie. - profil de finition en périphérie de chaque côté du bloc-porte. - seuil métallique. 		
	Porte séparative accès de service et surface de vente	<p>Bloc porte sur huisserie bois dur, coupe feu 1/2 h, comprenant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huisserie en bois exotique, fixée à la cloison. - Porte 1 vantail, dimensions 0.93 (passage libre 0.90) x 2.04, âme en panneaux de particules, 2 faces en fibre de bois dur, épaisseur 3.2 mm prépeinte. - Ferrage et quincaillerie. * 4 paumelles minimum. * 1 serrure de sûreté à canon européen, à larder sur organigramme. * 1 garniture complète ligne GOLF de chez BEZAULT anodisé argent. * 1 butée d'arrêt de porte * 1 ferme porte 3 temps adapté au coupe feu de la porte. 		
	Locaux technique	<p>au dessus des locaux entrée de service; trappe d'accès intérieure.</p>		

CLERMONT FERRAND LES VERGNES

Phase : DCE
12/10/2011

LOT	OUVRAGE	PRESTATION PREVUE PAR LE PROPRIETAIRE	PRESTATION A DEVOIR à la charge du Locataire	REMARQUES
	BAL			
MENUISERIES EXTERIEURES	<p>Vitrines des commerces</p> <p>Porte d'entrée tous commerces</p> <p>Porte d'entrée pharmacie et superette</p>	<p>Boîtes aux lettres individuelles. Les boîtes aux lettres seront encastrées en façade arrière. Serrure agrée par La Poste.</p> <p>Chassis fixes en acier galvanisé et prélaqué. Vitrage: STADIP 44.2 (int)/argon 12mm/STADIP SP510 (ext) avec facteur solaire FS=0,42 et transmission lumineuse TL=0,70</p> <p>Ensemble double ouvrant à la française, serrure 3 points, cylindre européen à bouton de haute sécurité, poignée extérieure en aluminium type baton de maréchal, butoir de porte en caoutchouc (type de vitrage identique aux vitrines)</p> <p>Porte automatique 2 vantaux, entièrement vitrée avec encadrement en aluminium, double vitrage (idem vitrines), verrouillage et déverrouillage électromagnétique par télécommande IR multifonction (type PORTALP).</p>		
PLAFONDS CLOISONS - DOUBLAGES	Isolation intérieure	<p>Doublement intérieur par panneau type "placomur" TH38 ép. 100</p>		
	Cloisons intérieures	Cloisons de distribution sur ossature ép. 120, isolante pour les sanitaires	Cloisons de distribution intérieures	
	Portes des sanitaires	<p>Bloc porte sur huisserie bois, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huisserie bois en sapin traité, rabotée, fixée à la cloison. Couvre joint aux deux faces. - porte 1 vantail, dimensions 0.93 (passage libre 0.90) x 2.04 ht. à âme pleine, 2 faces ISOGIL prépeintées. - Ferrage et quincaillerie. * 4 paumelles minimum. * 1 serrure bec de cane à condamnation et condamnation à larder. * 1 garniture complète ligne GOLF de chez BEZAULT anodisé argent. * 1 barre de tirage. * 1 butée d'arrêt de porte au sol. 		
	Portes séparatives entre espace de vente et laboratoire (boucherie, restauration rapide, point chaud)	<p>Bloc porte sur huisserie bois, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huisserie en sapin traité rabotée, fixée à la cloison. - porte un vantail, dimensions 0.93 (passage libre 0.90) x 2.04 ht. à âme pleine, 2 faces ISOGIL prépeintées. - Couvre joint aux deux faces. - Ferrage et quincaillerie. * 4 paumelles minimum. * 1 serrure de sûreté à canon européen, à larder, sur organigramme. * 1 garniture complète ligne GOLF de chez BEZAULT anodisé argent. * 1 butée d'arrêt de porte au sol. 		
	Faux plafonds	Plafond suspendu en dalles acoustiques laine de verre 60x60cm, sur ossature apparente T24, cuv=0,90 (hors locaux déchets, livrés brut)		
	Peinture	Variante pour plafond en dalles hygiène dans les zones ateliers des boucheries et boulangerie		
DISTRIBUTION DES FLUIDES	Eau potable	1 Couche de préparation + 2 couches de finitions sur l'ensemble des surfaces murales des boutiques, sanitaires et locaux déchets.		
		Alimentation eau froide et eau chaude, réseaux EF et EC.	distribution d'eau froide et d'eau chaude et terminaux pour besoins particuliers	

CLERMONT FERRAND LES VERGNES

Phase : DCE
12/10/2011

LOT	OUVRAGE	PRESTATION PREVUE PAR LE PROPRIETAIRE	PRESTATION A DEVOIR à la charge du Locataire	REMARQUES
	<p>ECS</p> <p>Alimentation gaz</p> <p>Alimentation électrique</p> <p>VMC</p>	<p>La production d'eau chaude sanitaire est réalisée par des chauffe eau individuels instantanés d'une capacité de 10 litres, placés sous les lave mains. Ballons ECS complémentaires de 150l pour les locaux boucherie, restauration rapide, bar et point chaud.</p> <p>Raccordement GAZ pour les commerces restauration rapide, point chaud et boucherie. La distribution depuis le coffret de détente jusqu'aux équipements est réalisée en apparent, vanne de coupure.</p> <p>Coffret en façade tarif bleu triphasé.</p>		
<p>CHAUFFAGE / RAFRAICHISSEMENT / VENTILATION Equipement des locaux</p> <p>pour pharmacie et superette</p> <p>Ventilation</p>		<p>Les locaux seront climatisés par un système monospilt réversible à détente directe, fonctionnant au R410A. Ce système comprendra un module extérieur relié à l'unité intérieure par l'intermédiaire d'un seul circuit frigorifique composé de liaisons cuivre calorifugées. La régulation de l'installation sera assurée par un système intelligent avec une précision de +/- 0,5°C. L'installation sera composée de plusieurs unités intérieures (UI) types cassette 4 voies.</p> <p>Les Unités extérieures devront être installées en Local Technique au plus près des grilles de ventilation du local, tels que décrit sur le plan technique. Ils seront installés à l'aide de chaises métalliques fixées aux murs.</p> <p>Chaque groupe extérieur sera de type à condensation à air et sera équipé d'un compresseur Inverter de type DC Twin-Rotary permettant d'assurer une économie d'énergie de 50% par rapport à un système conventionnel mais aussi de réduire considérablement les niveaux sonores.</p> <p>Un rideau d'air chaud électrique est installé au dessus des portes d'entrée coulissantes, de type horizontal encastré dans le faux plafond, asservi à l'ouverture de la porte avec temporisation.</p> <p>Ventilation simple flux sur l'ensemble des surfaces de chaque local. Centrale de traitement d'air dans l'espace technique en mezzanine des sanitaires.</p> <p>Gaine d'extraction (pour hotte) indépendante diamètre 360 dans la restauration rapide, boucherie et point chaud. La gaine sera bouchonnée en attente dans le faux plafond.</p>		
<p>ELECTRICITE CF CFB Armoire générale</p> <p>Petit appareillage</p> <p>Distribution cheminement</p> <p>commande d'éclairage</p> <p>appareils d'éclairage int.</p>		<p>Chaque local est équipé d'une armoire divisionnaire avec protections des équipements installés (+30% d'emplacement de réserve)</p> <p>10 prises de courant 2P+T 16A encastrées, à répartir suivant plan d'aménagement.</p> <p>Chemineaux par chemins de câbles en plénum de faux plafond, sous conduits PVC en réseaux sous dallage et sous fourreaux PVC encastrés en doublage de parois verticales</p> <p>Commandes générales d'éclairage Surface de ventes par tableau centralisé. Commandes spécifiques de locaux aveugles ou sanitaires par détecteurs de présence</p> <p>Les niveaux d'éclairement sont: 400 lux dans espace de vente, 150 lux dans sanitaires, 200 lux dans les circulations.</p>	<p>PC supplémentaires</p>	

CLERMONT FERRAND LES VERGNES

Phase : DCE
12/10/2011

LOT	OUVRAGE	PRESTATION PREVUE PAR LE PROPRIETAIRE	PRESTATION A DEVOIR à la charge du Locataire	REMARQUES
	<p>Eclairage extérieur</p> <p>Eclairage de sécurité</p> <p>Alarme incendie</p> <p>Alarme technique</p> <p>Protection des surtensions</p> <p>Télécom</p>	<p>Espace de vente: Luminaires type fluo, encastrés en dalle 60x60,</p> <p>Sanitaires: hublot 2x26W avec lampe fluo compact, commande à détecteur de présence infra rouge, avec temporisation réglable.</p> <p>Locaux "accès de service": hublot 2x26W avec lampe fluo compact</p> <p>Hublot 2x26W, avec embase et diffuseur polycarbonate antivandale, avec détecteur de luminosité pour le pilotage des éclairages extérieurs.</p> <p>Blocs autonomes d'éclairage de sécurité SATI, y compris Télécommande de mise au repos. Ils seront installés suivant réglementation en vigueur, à tous changements de direction et tous obstacles.</p> <p>Coupure Inter Pompiers pour l'enseigne</p> <p>Type 4 avec tableau de signalisation incendie, déclencheurs manuels d'alarme incendie et diffuseurs sonores, arrêt de sonorisation si équipements prévus</p> <p>Un tableau de signalisation des alarmes technique est installé dans chaque local commercial, pour surveillés les mise en place de parafoudres sur les bus alarme incendie et alarme technique.</p> <p>2 lignes téléphoniques par local</p>		
SANITAIRES	W.C.	1 WC standard et accessible PMR, réservoir 3/6l, barre de relèvement		
	Lavabo	1 lave-mains avec mitigeur GROHE avec limiteur de température		
CARRELAGE - TAPIS D'ACCES	Carrelage au sol - surface de vente	Carrelage au sol grès cérame vitrifié, dim 30x30, épaisseur 9mm, classement UPEC: U4/P4/E3/C2, pose scellée, classement antidérapant R9 (hors atelier boucherie et boulangerie classement R11, dim. 20x20). Plinthes assorties, et plinthes à gorges dans les laboratoires.		
	Faïence	Faïence mural dim. 20x20, en périphérie des sanitaires et des locaux déchets, sur une hauteur de 120cm		
	Tapis d'accès	Tapis constitué : de bandes textile gris. Ces bandes sont insérées entre deux profilés grattoir en aluminium brut. Ces profilés sont assemblés à l'aide de liges en acier galvanisé placées tous les 4 cm pour obtenir une grande solidité. Dimensions 2.10 x 1.20 m		
ENSEIGNES	enseigne	Alimentation en attente sur la façade	enseignes	
<p>Autres Remarques : La fourniture et la pose des « enseignes lumineuses » sont à la charge du locataire. Les enseignes doivent être réalisées sur mesure en accord avec le cahier des charges établi par l'architecte et la Ville de Clermont Ferrand.</p>				

ANNEXE I TER

**PLAN D'AMENAGEMENT DU
LOCAL A LA CHARGE DU
PRENEUR**

(sans objet)

ANNEXE II

CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX TRAVAUX D'AMENAGEMENT A REALISER PAR LE PRENEUR

(sans objet)

ANNEXE III

REGLEMENT INTERIEUR DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

Annexe III

REGLEMENT INTERIEUR du Centre Commercial des VERGNES à CLERMONT-FERRAND

Préambule :

La bonne marche et la réussite du centre dépendent du respect par les exploitants d'un certain nombre de prescriptions et d'obligations destinées à promouvoir un fonctionnement harmonieux dans l'intérêt du public et des exploitants eux-mêmes.

Le présent règlement intérieur qui s'applique au **centre commercial des Vergnes à CLERMONT FERRAND**, a pour objet :

- de fixer les droits et obligations des exploitants des différents locaux composant ledit centre commercial, au regard des parties communes et des parties privatives.
- d'organiser l'administration de cet espace pour en assurer la bonne tenue, son entretien et la gestion des parties communes.
- De régler entre les divers exploitants les rapports de voisinage afin d'éviter toutes difficultés.

1 - ORGANISATION GENERALE DU CENTRE COMMERCIAL

1-1 LES HORAIRES

Compte tenu de sa configuration, le centre commercial des Vergnes permet l'ouverture et l'accessibilité au public du lundi au dimanche.

1-2 HORAIRES D'OUVERTURE DES MAGASINS

Les horaires **minimum** obligatoires d'ouverture sont :
9h00 – 12h00 14h00 – 19h00

Hors jour de fermeture, les exploitants sont tenus de conserver leurs locaux ouverts pendant les heures obligatoires d'ouverture, à l'exception de la Poste.

Il est convenu que ces tranches horaires sont minimales et que chaque professionnel peut aménager ses horaires lui permettant des plages horaires plus larges dans la limite de 21 heures. Néanmoins chaque exploitant devra jouir des lieux à la manière d'un bon père de famille, il devra se conformer aux réglementations en vigueur et obtenir si besoin était toutes autorisations près des administrations concernées.

L'association pourra décider d'ouvertures exceptionnelles dans le cadre de la réglementation et des lois en vigueur.

Ces ouvertures exceptionnelles obligeront tous les commerçants sauf réglementation particulière.

1-3 APPROVISIONNEMENTS ET LIVRAISONS

Les horaires de livraisons sont réglementés et doivent se faire dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les livraisons à l'extérieur ne font l'objet d'aucun horaire réglementé, mais il est formellement interdit aux véhicules de pénétrer dans le mail ainsi que d'obstruer ou de dissimuler les accès et passages au centre commercial.

Les exploitants seront tenus d'informer leurs fournisseurs et livreurs de ces décisions.

Tout contrevenant supportera seul la responsabilité exclusive de tout accident éventuel.

1-4 UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

Les exploitants ne devront utiliser ou laisser utiliser par quiconque aucune partie commune pour y faire ou y laisser faire aucun déballage ou emballage, pour y exposer aucune marchandise ou pour y tenir des comptoirs, terrasses, machines distributrices, kiosques ou autres installations sauf dérogations écrites accordées par le gestionnaire du centre.

Ils ne pourront en aucun cas y distribuer des prospectus, effectuer des ventes à la criée, etc...

Les surfaces de déchargements devront être, aussi vite que possible, nettoyées par les utilisateurs et rendues libres et propres de tous débris. Pour les contrevenants, les frais de nettoyage leurs seront facturés.

1-5 PUBLICITE

Toute publicité sur le centre, notamment par la distribution de tracts, prospectus etc..., est strictement interdite sous la seule exception des promotions organisées par l'association des exploitants.

Toute publicité par panneau sera soumise à l'approbation de l'association des exploitants.

1-6 DETRITUS

Chaque exploitant fait son affaire personnelle pour l'évacuation de tous déchets ou détritrus de leur commerce dans le respect de la réglementation et des dispositions prises par les administrations locales.

En aucun cas, les déchets ou détritrus de toute nature ne pourront être brûlés ou entreposés dans l'enceinte du centre, dans les parties communes ou encore sur les parkings ni dans leurs périmètres.

1-7 SECURITE

Les exploitants sont tenus de se conformer aux règles de sécurité en vigueur.

1-8 FERMETURE TEMPORAIRE

En cas de nécessité (rixes, excitation publique ou autres troubles), le président de l'association des exploitants pourra décider de la fermeture temporaire du centre commercial, à charge pour lui d'en informer les exploitants pour leur permettre de prendre toutes dispositions utiles.

2- MODALITES D'EXPLOITATION

2-1 ACTIVITES COMMERCIALES, OBLIGATIONS GENERALES

Les activités des exploitants ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres exploitants du centre commercial.

Les exploitants devront d'autre part s'abstenir de toutes activités dangereuses, incommodes ou insalubres. Ils devront prendre toutes mesures utiles pour empêcher tout bruit important ou anormal ou encore toutes odeurs désagréables.

2-2 ECLAIRAGE

Les exploitants seront tenus de conserver leurs vitrines et enseignes et toutes parties de leurs magasins immédiatement visibles du mail éclairées pendant les horaires d'ouverture du centre.

En cas d'opération exceptionnelle (inauguration, manifestations diverses...) décidée par l'association des exploitants, le président pourra demander aux exploitants certaines prolongations d'ouverture ou d'éclairage de leur magasin.

2-3 ENTRETIEN ET NETTOYAGE

Les exploitants devront maintenir en bon état d'entretien de fonctionnement et de propreté l'ensemble des locaux exploités, les vitrines, les accessoires, les équipements et la devanture.

L'utilisation de détergents ou produits similaires de nettoyage causant des odeurs désagréables est interdite.

Toute trace d'eau devra être supprimée sur le sol immédiatement après lavage.

2-4 TRAVAUX

Tout projet de travaux devra être signalé au gestionnaire pour lui permettre d'apprécier les dégâts ou le risque de danger ou encore les perturbations susceptibles d'être entraînées par les travaux envisagés.

2-5 MOTEURS, MACHINES OU APPAREILS

Les exploitants ne pourront installer dans leurs locaux aucun moteur ou machine dont le fonctionnement occasionnerait un trouble quelconque aux autres exploitants.

Les exploitants ne devront utiliser :

- aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux exploités.
- aucun appareil électrique ou autre perturbateur des ondes radio-téléphoniques ou de télévision sans avoir munis lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter tous troubles de voisinage.
- Les antennes individuelles extérieures sont interdites

2-6 CANALISATIONS

Les exploitants devront d'autre part s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou inflammables dans les égouts et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher lesdites canalisations.

2-8 RECLAMATIONS DE LA CLIENTELE

Le président se réserve la faculté de recueillir par tous procédés de son choix, les appréciations, réclamations des clients du centre commercial et de les transmettre tant à l'association des exploitants qu'à l'exploitant lui-même.

2-9 ENGAGEMENT DES COMMERCANTS

Les exploitants s'engagent expressément à respecter les clauses et stipulations du présent règlement intérieur, et à les faire respecter par son personnel et toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles ils traitent (fournisseurs, etc.).

Un exploitant qui ne respecterait pas le présent règlement ou toute autre réglementation décidée par l'association des exploitants, devra verser une pénalité forfaitaire de 150 € par infraction.

Fait à

Le

Signatures :

ANNEXE IV

GRILLE DE REPARTITION DES CHARGES

Annexe IV

Centre commercial Les Vergnes CLERMONT FERRAND

Grille de répartition des charges répercutables au Preneur

Numéro du local figurant dans le bail	Adresse (n° rue d'Aulteribe)	Activité existante ou proposée	Clé de répartition	
			surface louée en m ²	% de répartition des charges
Local 1	109	Pharmacie	139,8	14,45%
Local 2	107	La Poste	129,4	13,38%
Local 3	103	Supérette	189,9	19,63%
Local 4	101	Boucherie/épicerie	136,6	14,12%
Local 5	99	point chaud	111,9	11,57%
Local 6	97	Maison des projets	116,3	12,02%
Local 7	95	Local technique	-	-
Local 8	93	Restauration	143,5	14,83%
Total			967,4	100%

Liste non exhaustive des charges répercutables et indication sur provision des charges communes hors impôt foncier

Dépenses d'entretien et de réparations de l'équipement engagées par le bailleur :

- entretien de la toiture
- toutes assurances pour la protection de l'ensemble l'immobilier
- etc

Impôt foncier et taxes (TVA) répercutées par le bailleur

ANNEXE V

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Etat des Risques et Pollutions

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

Commande n° 5994417

Mode COMMANDE ADRESSE***

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de ANCT

Date de réalisation : 28 juillet 2022 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2021-049 du 26 mai 2021.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

97 Rue d'Aulteribe

63100 Clermont-Ferrand

Bailleur

SCI FONCIEREMENT QUARTIER

Locataire

Clermont Metropole



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acqureur 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	06/03/2002	oui	oui	p.3
PPRn	Inondation	approuvé	06/03/2002	oui	oui	p.3
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	approuvé	08/07/2016	oui	oui ⁽¹⁾	p.4
PPRn	Inondation	approuvé	06/03/2002	non	non	p.5
⁽¹⁾ SIS	Pollution des sols	approuvé	23/01/2020	non	-	p.5
Zonage de sismicité : 3 - Modérée ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif ⁽³⁾				oui	-	-

*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	1 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>

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.

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	4
Localisation sur cartographie des risques.....	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	7
Déclaration de sinistres indemnisés.....	9
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	10
Annexes.....	11

Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

n° 2021-049 du 26/05/2021

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 28/07/2022

2. Adresse

97 Rue d'Aulteribe
 63100 Clermont-Ferrand

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** 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 <input checked="" type="checkbox"/>	Coup torrentiels	Remontée de nappe	Submersions marines	Avalanches
Mouvement de terrain	Aut terrain sécheresses	Séisme	Cyclones	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

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** 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

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** 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 compression	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

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

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 novembre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :
 Forte zone 3 Moyenne zone 4 **Moderée zone 3** Faible zone 2 Très faible zone 1

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

en application des articles R.125-23 du code de l'environnement et R.133-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : **Significatif zone 3** Faible avec facteur de transfert zone 2 Faible zone 1

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

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

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

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

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral n°20-00146 du 23/01/2020 sur la création des SIS dans le département

Parties concernées

Baillieur	SCI FONCIEREMENT QUARTIER	à	le
Locataire	Clermont Metropole	à	le

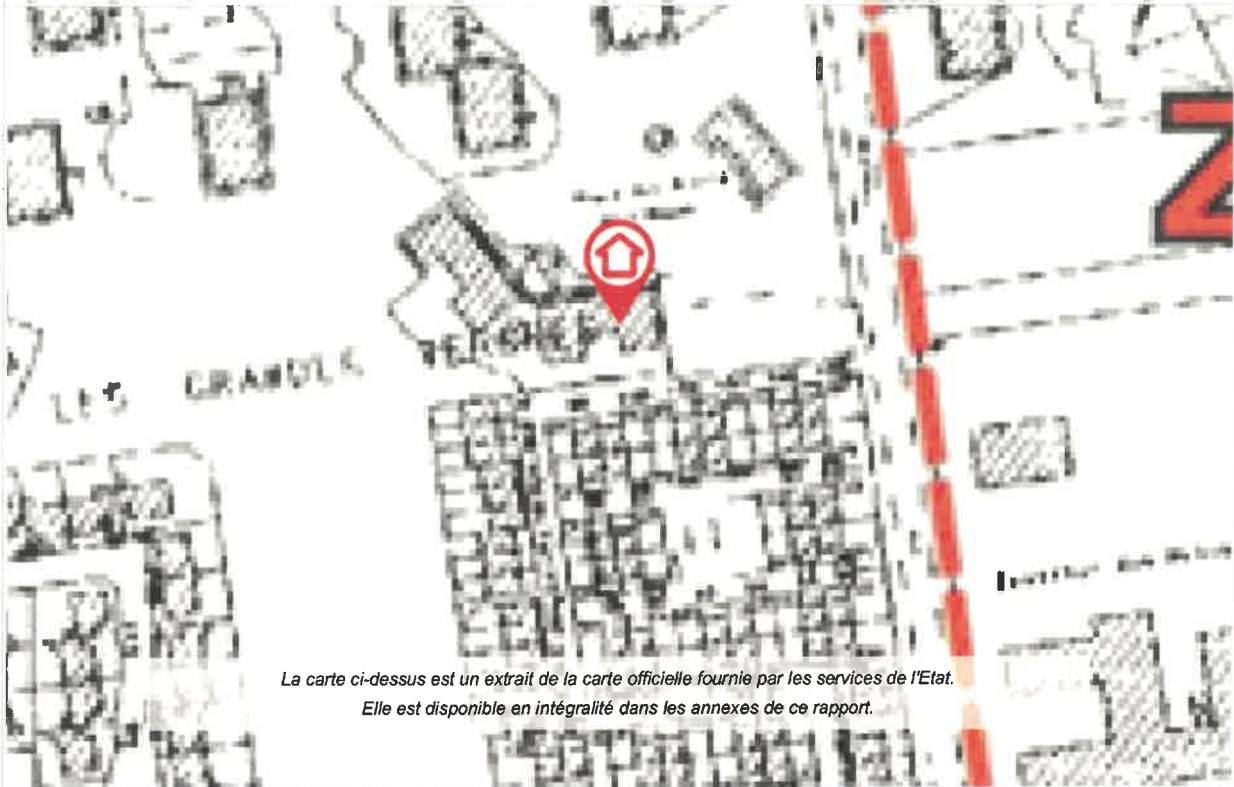
1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité
 Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 06/03/2002

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone (Z6).



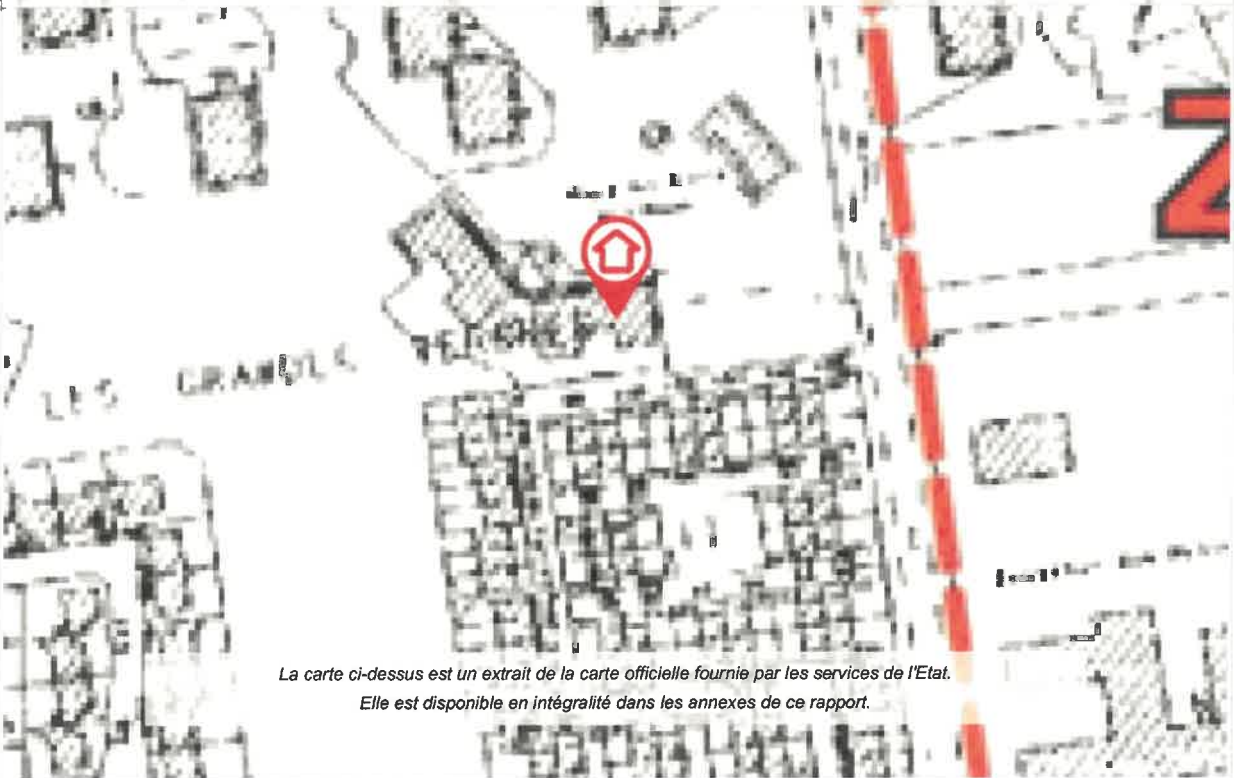
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 06/03/2002

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone ().



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

*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

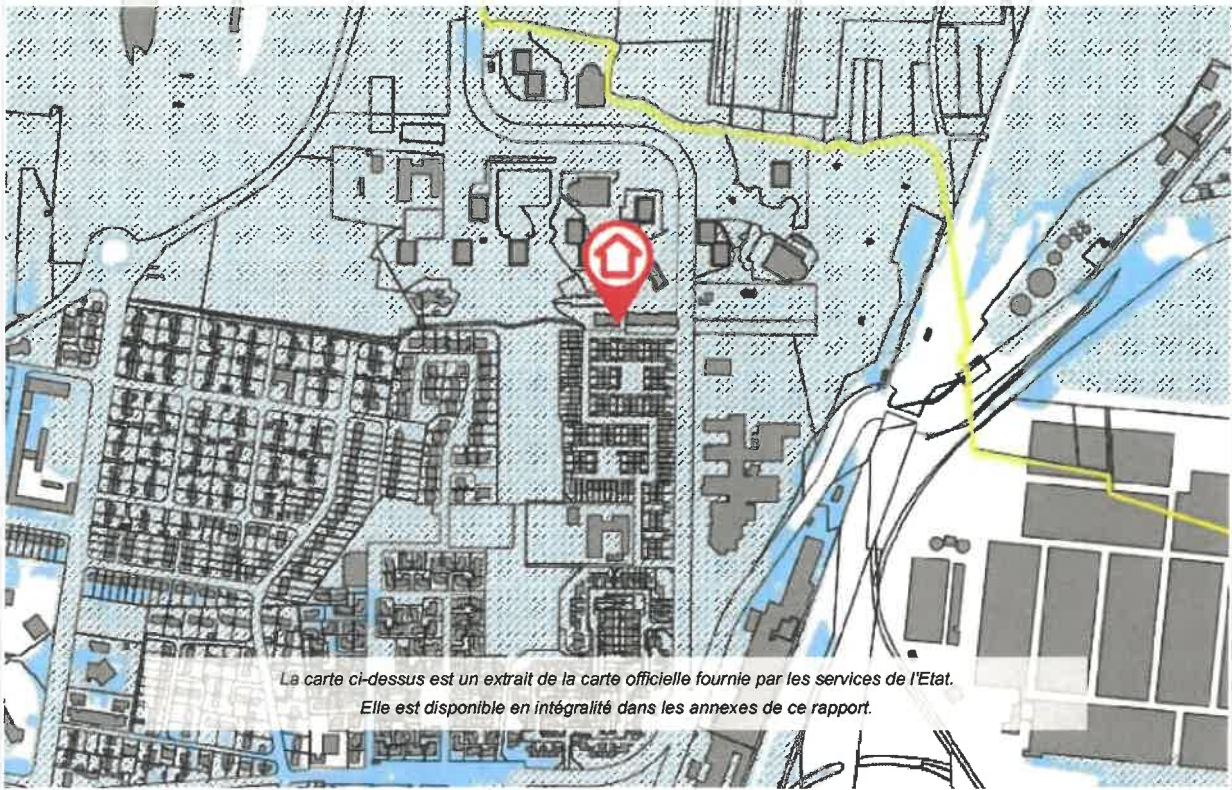
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le
08/07/2016

Concerné*

* Le bien se situe dans une zone bleue inondable pour un événement
d'occurrence centennale.

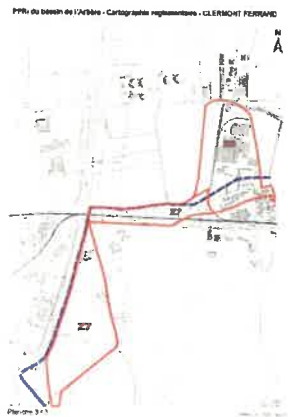


La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

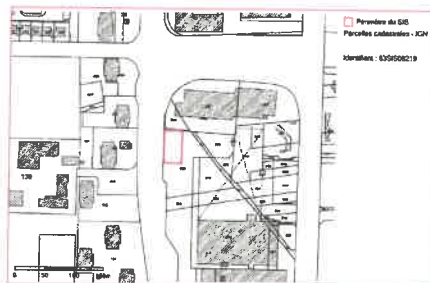
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

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

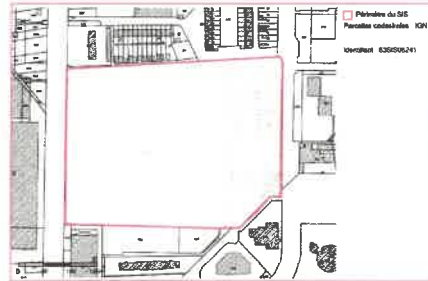
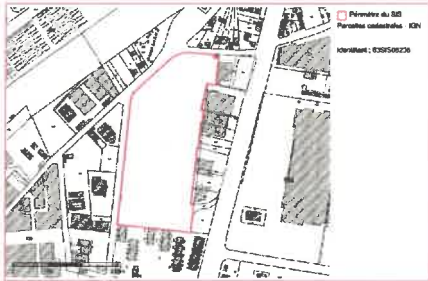
Le PPRn Inondation, approuvé le 06/03/2002



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 23/01/2020



SIS Pollution des sols, approuvé le 23/01/2020 (suite)



*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.
 L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.™
 Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.⌋

Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2019	30/09/2019	29/07/2020	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2018	30/09/2018	09/08/2019	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2016	31/03/2016	16/02/2018	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2002	31/12/2002	22/05/2003	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2001	30/09/2001	28/03/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/08/2000	12/08/2000	23/02/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/06/2000	04/06/2000	22/11/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/06/2000	03/06/2000	22/11/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/07/1999	19/07/1999	19/05/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/07/1999	03/07/1999	19/05/2000	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/03/1998	31/12/2000	18/01/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/08/1997	05/08/1997	28/03/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/06/1992	12/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/05/1992	28/05/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1992	28/02/1998	29/07/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/06/1990	27/06/1990	19/12/1990	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1991	18/08/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/08/1983	28/08/1983	18/11/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Clermont-Ferrand - Puy-de-Dôme
 Commune : Clermont-Ferrand

Adresse de l'immeuble :
 97 Rue d'Aulteribe
 63100 Clermont-Ferrand
 France

Etabli le : _____

Bailleur :

Locataire :

SCI FONCIEREMENT QUARTIER

Clermont Metropole

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 08/07/2016, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- En zone "Semis de points bleu (occurrence centennale)" et sous la condition "Etablissement Recevant du Public, ou activité industrielle, commerciale, artisanale ou de services, Parc Résidentiel de Loisirs, parc de stationnement, ou équipement collectif (gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 29
- En zone "Semis de points bleu (occurrence centennale)" et sous la condition "dépôt d'objet, matériau ou produit dangereux ou polluant (propriétaire ou ayant-droit ne disposant pas d'autorisation relevant du régime des Installations classées)." : référez-vous au règlement, page(s) 29
- En zone "Semis de points bleu (occurrence centennale)" et sous la condition "matériau flottant (propriétaire ou ayant-droit ne disposant pas d'autorisation relevant du régime des Installations classées)." : référez-vous au règlement, page(s) 29
- En zone "Semis de points bleu (occurrence centennale)" et sous la condition "matériau polluant (propriétaire ou ayant-droit ne disposant pas d'autorisation relevant du régime des Installations classées)." : référez-vous au règlement, page(s) 29
- En zone "Semis de points bleu (occurrence centennale)" et sous la condition "matériau sensible à l'eau (propriétaire ou ayant-droit ne disposant pas d'autorisation relevant du régime des Installations classées)." : référez-vous au règlement, page(s) 29
- En zone "Semis de points bleu (occurrence centennale)" et sous la condition "objet non arrimé susceptible de générer encombre (propriétaire ou ayant-droit ne disposant pas d'autorisation relevant du régime des Installations classées)." : référez-vous au règlement, page(s) 29
- En zone "Semis de points bleu (occurrence centennale)" et sous la condition "piscine ou bassin (propriétaire ou ayant-droit ne disposant pas d'autorisation relevant du régime des Installations classées)." : référez-vous au règlement, page(s) 29
- En zone "Semis de points bleu (occurrence centennale)" et sous la condition "serre, citerne ou cuve enterrée ou non (propriétaire ou ayant-droit ne disposant pas d'autorisation relevant du régime des Installations classées)." : référez-vous au règlement, page(s) 29

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 06/03/2002, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 20,21

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 06/03/2002, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 20,21

Documents de référence

- > Règlement du PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 08/07/2016
- > Règlement du PPRn Inondation, approuvé le 06/03/2002
- > Règlement du PPRn Inondation, approuvé le 06/03/2002
- > Note de présentation du PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 08/07/2016

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

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par ANCT en date du 28/07/2022 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2021-049 en date du 26/05/2021 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 06/03/2002. Le bien se situe dans une zone (Z6).
 - > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
- Le risque Inondation et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 06/03/2002. Le bien se situe dans une zone ().
 - > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 08/07/2016. Le bien se situe dans une zone bleue inondable pour un événement d'occurrence centennale.
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8
- Le risque Radon (niveau : significatif)

*** En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo. 7

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs. 3

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 2021-049 du 26 mai 2021

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 06/03/2002
- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 06/03/2002
- Cartographie réglementaire du PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), approuvé le 08/07/2016
- Cartographie réglementaire de la sismicité

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

ARRÊTÉ DDT/SPAR/BPR 2021-049
**relatif à l'état des risques naturels, miniers ou technologiques majeurs, sismicité,
potentiel radon et sols pollués, de biens immobiliers situés sur la commune de :**
CLERMONT-FERRAND

Le préfet du Puy-de-Dôme,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du Mérite,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L.125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

Vu l'arrêté modifié DDT/SPAR/BPR 2021-001 du 23 février 2021 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté modifié DDT/SPAR/BPR/2019-110 du 23 août 2019 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs situés sur la commune de : Clermont-Ferrand ;

Vu l'arrêté N° 20210355 du 1^{er} mars 2021, portant nomination en tant que directrice départementale des territoires du Puy-de-Dôme par intérim de Mme Manuelle DUPUY ;

Vu l'arrêté N° 20210388 du 4 mars 2021, portant délégation de signature à Mme Manuelle DUPUY, directrice départementale des territoires du Puy-de-Dôme par intérim ;

Sur proposition de Madame la Directrice Départementale des Territoires par intérim,

ARRÊTE

Article 1^{er} – Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels, miniers ou technologiques majeurs, sismicité, potentiel radon et sols pollués, de biens immobiliers situés sur la commune de : Clermont-

Ferrand, sont consignés, pour cette commune, dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Article 2 – Ce dossier comprend :

- la fiche communale d'information sur les risques et les pollutions qui indiquent les documents réglementaires prescrits ou approuvés sur la commune, le niveau de sismicité réglementaire et le niveau de la zone à potentiel radon de la commune,
- la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles.

Article 3 – Le présent arrêté et le dossier communal d'informations sont librement consultables à la Mairie concernée et accessibles sur le site internet de la Préfecture : www.puy-de-dome.gouv.fr. Ils sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Article 4 – Le présent arrêté sera affiché en Mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Article 5 – L'arrêté DDT/SPAR/BPR/2019-110 du 23 août 2019, relatif à l'état des risques naturels, miniers ou technologiques majeurs, sismicité, potentiel radon et sols pollués, de biens immobiliers situés sur la commune de : Clermont-Ferrand, les arrêtés modificatifs et leurs annexes sont abrogés.

Article 6 – Mesdames et Messieurs la Secrétaire générale de la Préfecture du Puy-de-Dôme, le Directeur de cabinet de la Préfecture du Puy-de-Dôme, les Sous-Préfets d'arrondissement et le Maire de la commune, sont chargés, en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Clermont-Ferrand, le 26 MAI 2021

Pour le Préfet,

La Directrice Départementale des Territoires par intérim


Manuelle DUPUY

Voies et détails de recours

En application des articles L.411-2 et R.421-1 à R.421-7 du Code de justice administrative, et de l'article L.411-2 du Code des relations entre le public et l'administration, la présente décision peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa date de notification, soit d'un recours administratif soit d'un recours contentieux.

Le recours administratif gracieux est présenté devant l'auteur de la décision.

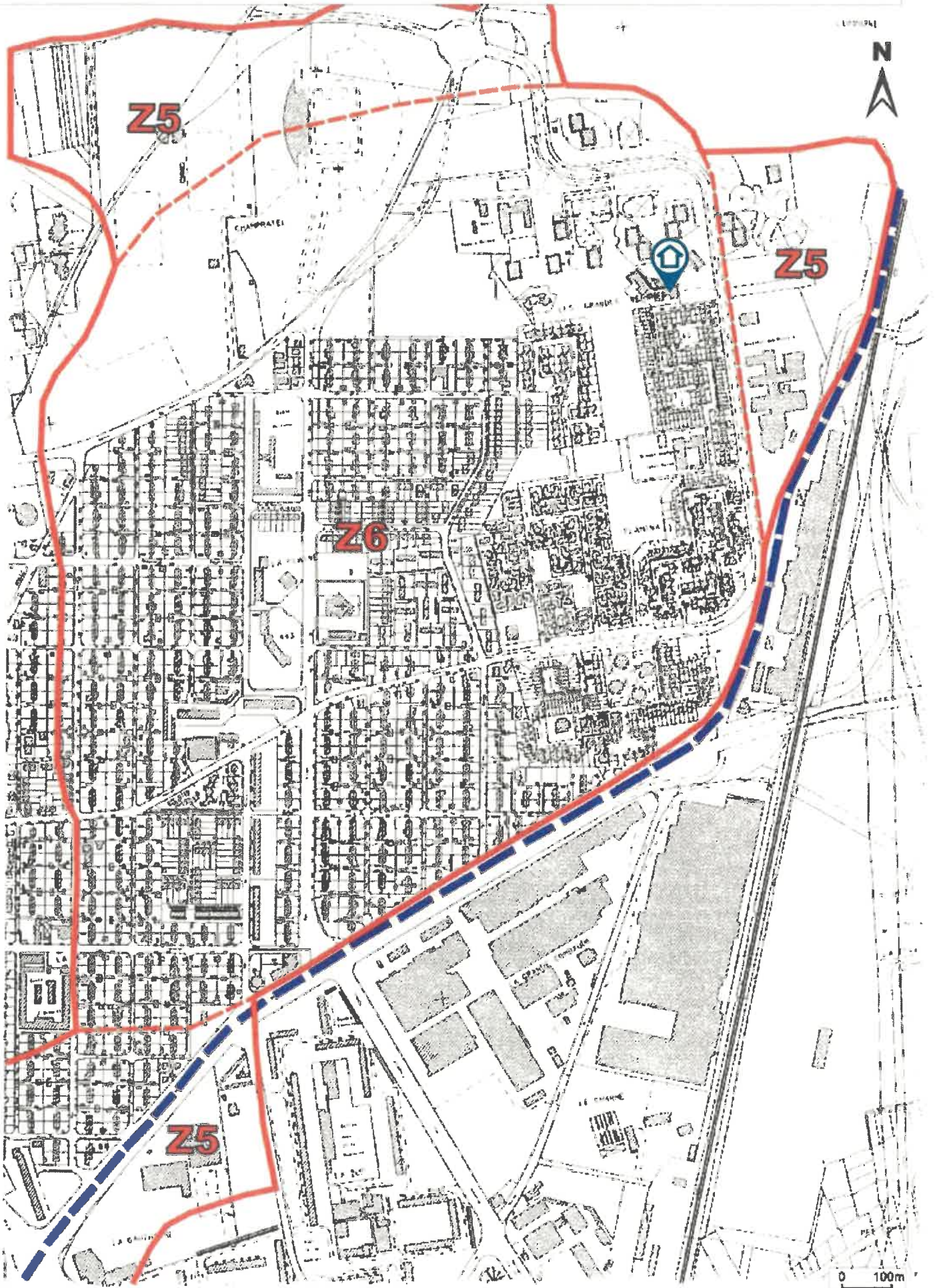
Le recours administratif hiérarchique est présenté devant le supérieur hiérarchique de l'auteur de la décision.

Chacun de ces deux recours administratifs doit être formé dans les 2 mois à compter de la notification de la décision.

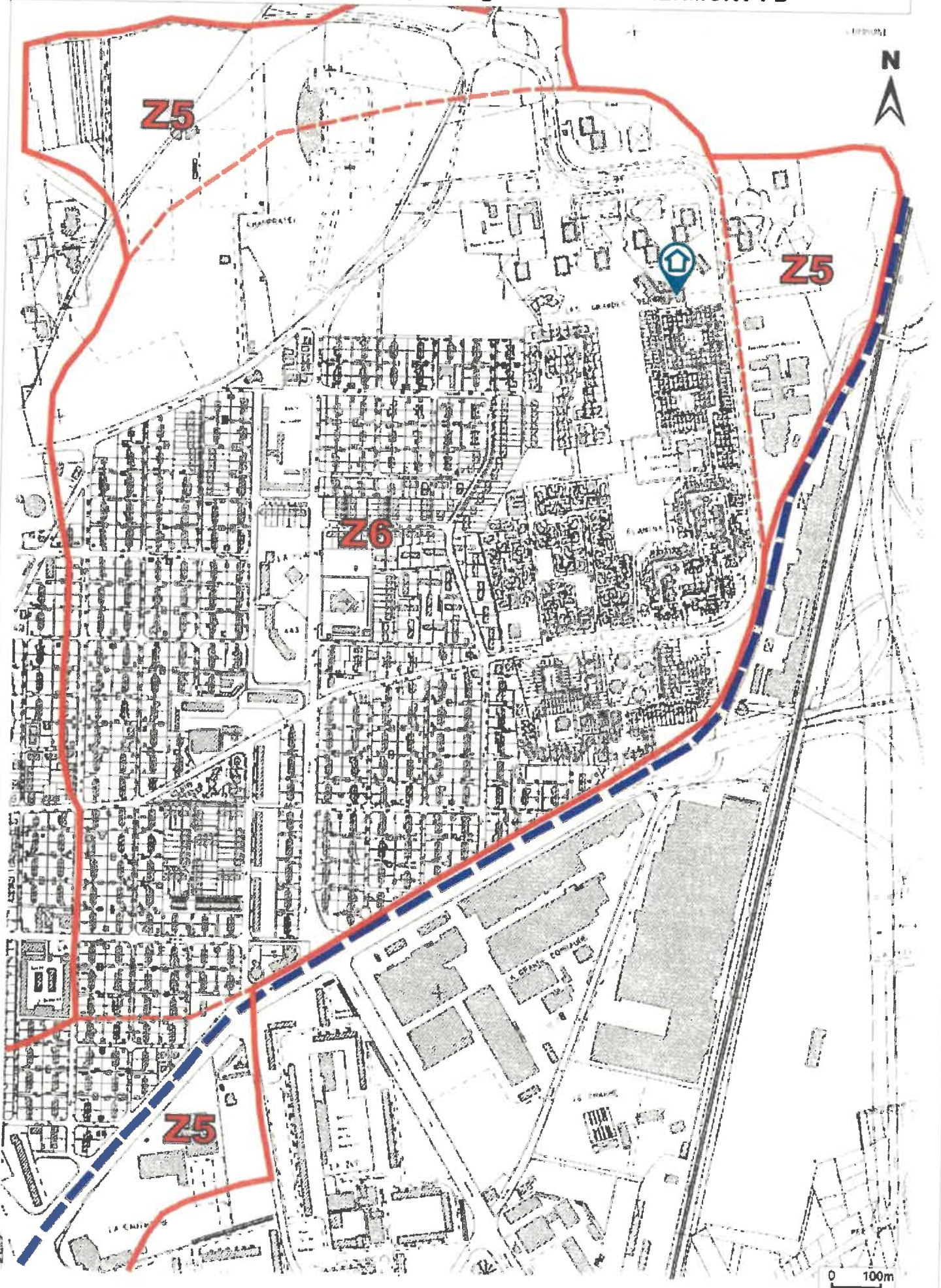
Le silence gardé par l'autorité administrative saisie pendant plus de 2 mois à compter de la date de sa saisine vaut décision implicite de rejet. Cette décision implicite est attaquable, dans les 2 mois suivant sa naissance, devant la justice administrative.

Le recours contentieux doit être porté devant la juridiction administrative compétente : Tribunal administratif, 6 Cours Sablon, 63033 Clermont-Ferrand Cedex. Le tribunal administratif peut aussi être saisi depuis l'application « telerecours citoyen », disponible sur le site internet suivant : <https://citoyens.telerecours.fr/>

PPRI du bassin de la Tiretaine Nord - Cartographie réglementaire - CLERMONT FD



PPRi du bassin du Bedat - Cartographie réglementaire - CLERMONT FD



Zonage réglementaire

Zones de sismicité

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

Contours communale 01/01 2018

Fond de carte IGN/IGN

Données sismiques ARTES 2010

0 5000 10000 15000 m



ANNEXE VI

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE



ETIC

EXPERTISE TECHNIQUE IMMOBILIÈRE

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

22_07_SCI_FQ_1290
LOT_BOUTIQUE

ETIC
EXPERTISE TECHNIQUE IMMOBILIÈRE



ETIC

EXPERTISE TECHNIQUE IMMOBILIÈRE

Résumé de l'expertise n° 22/07/SCI FQ/1290_p06

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Adresse : Rue d'Aulteribe Commune : 63100 CLERMONT-FERRAND
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
BOUTIQUE
Périmètre de repérage : ... Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

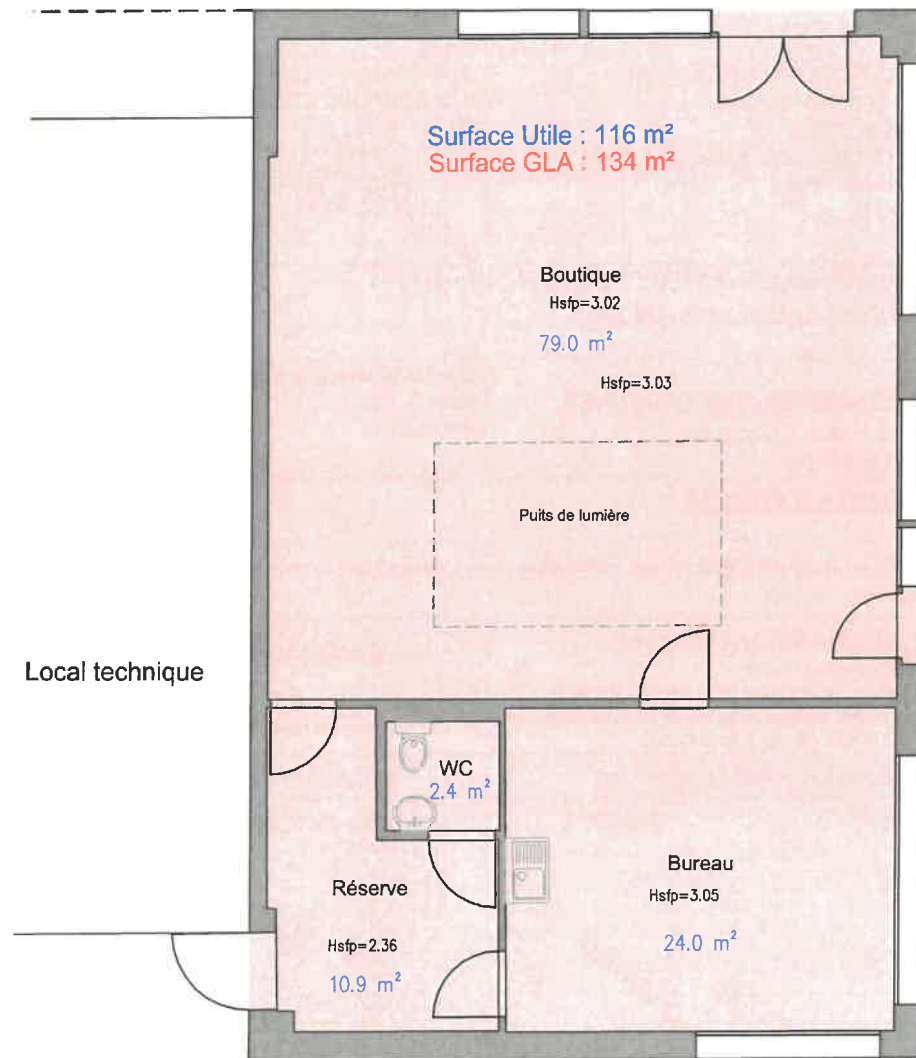
	Prestations	Conclusion
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable Numéro enregistrement ADEME : 2263T1690295K

Département du Puy de Dôme
Commune de CLERMONT-FERRAND
Centre commercial les Vergnes
Section AT n°325

- Opticien -



Parvis du centre commercial



Rue d'Aulteribe



S.E.L.A.R.L. de Géomètres-Experts

3 rue Yves Lamourdedieu - B.P. 70133

63504 ISSOIRE Cedex

Tél: 04.73.89.15.75 Fax: 04.73.89.04.82

Email : issoire@geoval.info

HSFP =Hauteur sous faux plafond exprimée en mètres

Echelle : 1/100

Date : Avril 2015

Référence : 63113-Y15049



ETIC

EXPERTISE TECHNIQUE IMMOBILIÈRE

Diagnostic de performance énergétique

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

(6.3.c bis)

N° :22/07/SCI FQ/1290_p06
N° ADEME :2263T1690295K
Valable jusqu'au :19/05/2032
Le cas échéant, nature de l'ERP : M: Magasins de vente, centres commerciaux
Année de construction : ...2010

Date (visite) :20/05/2022
Diagnostiqueur : BLAU Christophe
Signature : 

Adresse : Rue d'Aulteribe 63100 CLERMONT-FERRAND

Bâtiment entier Partie de bâtiment (à préciser)

S_{th} : 128 m²

Propriétaire :

Nom : FONCIEREMENT QUARTIER

Adresse : 12 Place Saint Hubert
59000 Lille

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

Bâtiment économe

≤ 30 **A**

31 à 90 **B**

91 à 170 **C**

171 à 270 **D**

271 à 380 **E**

381 à 510 **F**

> 510 **G**

Bâtiment énergivore

Bâtiment

Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : - kg_{éqCO2}/m².an

Faible émission de GES

≤ 3 **A**

4 à 10 **B**

11 à 25 **C**

26 à 45 **D**

46 à 70 **E**

71 à 95 **F**

> 95 **G**

Forte émission de GES

Bâtiment

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure (10 cm) donnant sur l'extérieur Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé	Système de chauffage : PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel)	Système de production d'ECS : Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 150 L
Toiture : Plafond sur solives métalliques donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation extérieure (20 cm)		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal opaque pleine Fenêtres fixes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage à isolation renforcée	Système de refroidissement : Electrique - Pompe à chaleur air/air	Système de ventilation : VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un terre-plein avec isolation intrinsèque ou en sous-face (réalisée entre 2006 et 2012)	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, 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:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire 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 chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

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

Éclairage

- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans 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

- ❑ Éteindre 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 des 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

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.

Commentaires

Les mesures et caractéristique de certains éléments ont été fournies et décrits par le propriétaire et/ou sur factures.

Les consommations de chauffage, de production d'eau chaude ainsi que le coût estimé peuvent varier selon l'occupation du bien, et selon les tarifs du fournisseur.

"Le nouveau moteur de calcul, fourni par les pouvoirs publics et mis en œuvre par les éditeurs de logiciel, pour la réalisation du DPE V3, est d'application obligatoire depuis le 1er juillet 2021, bien qu'étant toujours en cours de validation. Il fait encore l'objet de modifications.

Le diagnostiqueur n'a aucune possibilité d'intervenir sur les calculs réalisés, qui peuvent être imprécis ou erronés et en conséquence décline toute responsabilité s'agissant des étiquettes et des estimations.

Remarque : suite à quelques divergences, la réglementation actuelle stipule que les DPE des logements construits avant 1975 seront soumis à compter du 1er novembre 2021, à une méthodologie pouvant être revisitée. Vous pourrez de nouveau obtenir les Diagnostics de performance énergétique (DPE) mis en place depuis le 1er juillet 2021.

Le calcul des consommations et des étiquettes du DPE a été effectué à partir de la méthode conventionnelle 3cl. Les consommations de chauffage et de production d'eau chaude peuvent varier selon l'occupation du bien, et selon les tarifs du fournisseur.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi Grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WI.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)**

Nom de l'opérateur : **BLAU Christophe**, numéro de certification : **C2021-SE06-029** obtenue le 13/08/2021



ETIC

EXPERTISE TECHNIQUE IMMOBILIÈRE

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **22/07/SCI FQ/1290_p06** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : Rue d'Aulteribe 63100 CLERMONT-FERRAND.

Je soussigné, **BLAU Christophe**, technicien diagnostiqueur pour la société **ETIC Expertise Technique Immobilière** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	BLAU Christophe	WI.CERT	C2021-SE06-029	12/08/2028

- Avoir souscrit à une assurance (ALLIANZ n° 62058902 valable jusqu'au 31/08/2022) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.
-

Fait à **CLERMONT-FERRAND**, le **20/05/2022**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »



ACCUSÉ DE RÉCEPTION

À compléter, signer et nous retourner dès réception de votre rapport

Je soussigné, Madame - Monsieur.....propriétaire du bien
Sis :

.....
accuse réception le du rapport comprenant les diagnostics suivant :

.....
rédigé par ETIC Expertise Technique Immobilière.

J'ai pris connaissance des informations présentes dans ce rapport, en particulier des conclusions et des consignes de sécurité.

Nom et Prénom

.....
.....

Fait à

Le :

Signature(s)

(Précédée de la mention : lu et approuvé) :

ANNEXE VII

DONNEES IBAN

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

RIB DE CLERMONT AUVERGNE METROPOLE	
Titulaire	TRESORERIE CLERMONT METROPOLE ET AMENDES BP 90040 63401 CHAMALIERES CEDEX
Domiciliation	BDF CLERMONT-FERRAND

Identification nationale (RIB)			
Code banque	Code guichet	N° compte	Clé RIB
30001	00301	C6300000000	38

Identification internationale	
IBAN	FR 88 3000 1003 01C6 3000 0000 038
Identifiant Swift de la BDF (BIC)	BDFEFRPPCCT

ANNEXE VIII

ETAT DES LIEUX D'ENTREE

DU 01/08/2019

ETAT DES LIEUX D'ENTREE
REMISE DES CLEFS

Espace commercial : Les Vergnes – Clermont-Ferrand

Nom et adresse du preneur :

Métropole Clermont Auvergne Métropole
64/66 avenue de l'Union Soviétique, BP 231, 63007 Clermont-Ferrand Cédex

Adresse du local commercial :

97 rue d'Aulteribe 63100 Clermont-Ferrand

Nom et adresse du bailleur :

SCI Foncièrement Quartier - 12 place Saint-Hubert - 59043 Lille Cedex

Désignation des locaux loués :

Local commercial n°6

EXTERIEUR	TRES BON ETAT	BON ETAT	ETAT MOYEN	MAUVAIS ETAT	COMMENTAIRES
Devanture commerciale		x			
Menuiserie		x			
Ventilation		x			
Vitrines		x			1 impact sur la vitrine centrale
Parties maçonnées ou en pierre appareillée autour des vitrines		x			
Seuils de portes et de vitrines		x			
Rideaux métalliques		✓			1 Rideau abîmé en bus non testé
Boîte aux Lettres		✓			

LOCAL COMMERCIAL	TRES BON ETAT	BON ETAT	ETAT MOYEN	MAUVAIS ETAT	COMMENTAIRES
Sol (dont tapis de sol d'entrée)					Quelques trous au sol dans le carrelage
Plafond		o			quelques trous dans les dalles
Murs			x		Quelques trous au mur + cablagés apparents
Menuiseries intérieures		o			
Electricité -nombre de prises -nombre et état de l'éclairage plafond					non testée, pas d'électricité
Ventilation					non testée
Chauffage (nombre et état)					Climatisation réversible

SANITAIRES	TRES BON ETAT	BON ETAT	ETAT MOYEN	MAUVAIS ETAT	COMMENTAIRES
Lavabo		x			
Robinetterie / Chauffe-eau		x			
Plomberie		x			
WC		x			
Sol		x			
Plafond		o			1 dalle HS (fuite ?)
Murs		o			
Menuiseries intérieures					
Electricité					NON testée
Ventilation					Non testée
Chauffage (nombre et état)					

RESERVE	TRES BON ETAT	BON ETAT	ETAT MOYEN	MAUVAIS ETAT	COMMENTAIRES
Sol		✓			quelques traces de rouille
Plafond		✓			quelques trous
Murs			✓		quelques trous
Menuiseries intérieures		✓			
Electricité					NON testée
Ventilation					NON testée
Chauffage (nombre et état)		✓			Convecteur électrique (x2) NON testés

LOCAL TECHNIQUE	TRES BON ETAT	BON ETAT	ETAT MOYEN	MAUVAIS ETAT	COMMENTAIRES
Sol		x			
Plafond		x			
Murs		x			
Electricité		✓			NON testée
Ventilation					NON testée
Chauffage (nombre et état)	✓				Convecteur électrique NON testé

REMISE DES CLEFS	NOMBRE DE CLEFS	NOMBRE D'EXEMPLAIRES	COMMENTAIRES
Vitrine]		
Portes sur l'extérieur		3	
Boitier commande des volets		12	3 clefs pour chaque rideau (4X3)
Verrouillage des volets			
Boîte aux lettres			clef à remettre au preneur
Autres		6	2clefs X 3 portes accès pièces de vente

ENERGIE	N° DES COMPTEURS	RELEVES DES COMPTEURS
Eau	12KA159930	772 m ³
Electricité	PDL 171 590 447 553 08	—

REMISE DE DOCUMENTS	OUI	NON	EN ATTENTE	COMMENTAIRES
CONSUEL		x		
DEPOT DE GARANTIE		x		
ATTESTATION D'ASSURANCE	✓			
RECEPISSE DE DEPOT DU DOSSIER D'AMENAGEMENT EN MAIRIE		x		

OBSERVATIONS :


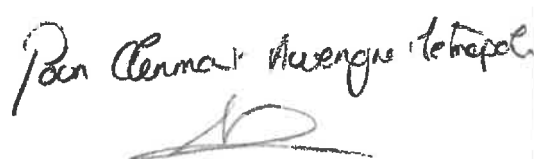
Le bailleur s'engage à :

- remettre en service les rideaux métalliques et la climatisation

Coordonnées du Preneur	
Nom - Prénom	
Adresse	
CP / Commune	
Téléphone fixe	
Téléphone portable	
Email	

Fait en 2 exemplaires à Clermont-Ferrand

Le 01/08/2019

SIGNATURE DU BAILLEUR	SIGNATURE DU PRENEUR
	 Pau Clermont Auvergne Métropole