

SCI Charled

**La Garenne-Colombes
9 Place des Champs Philippe
92250**

Dossier locatif

BAIL COMMERCIAL

**RESTAURANT-TRAITEUR- EPICERIE FINE
Plats et repas sur place et à emporter et toutes activités connexes,
dont enseignement de la cuisine**

**SCI Charled
37 rue de Naples
75008 – Paris**

Mars 2014 – Version 3

SOMMAIRE

Pages

COMPARUTION	3
PREMIERE PARTIE :	4
A-DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL	4
B-STIPULATIONS PARTICULIERES	5
1-Désignation des locaux donnés à bail	5
2-Durée du Bail	6
3-Destination des lieux loués	6
4-Loyer et accessoires- Droit d'entrée	7
5-methode de détermination des surfaces et CDAC	8
6-Autres conditions particulières	8
7-Récapitulatif des documents annexes	10
SECONDE PARTIE	11
CONDITIONS GENERALES	11
1-Bail	11
2-Désignation du local donné à bail	11
3-Durée du bail	11
4-Destination des lieux	12
5-Loyer	13
6-Dépôt de garantie	16
7-Livraison des locaux-Travaux d'aménagement	18
8-Conditions d'exploitation-Obligations du Preneur	21
9 -Charges	28
10-Exploitation-Location-gérance-sous-location-cession	32
11-Assurances	35
12-Responsabilité et recours	38
13-Destruction totale ou partielle des locaux	39
14-Visite des locaux loués	40
15-Restitution du local	40
16-Clause résolutoire-sanction-compétence	41
17-Déclaration	42
18-Modifications-Tolérance-Indivisibilité	45
19-Renouvellement du bail	46
20-Enregistrement	47
21-Election de domicile-Compétence	47

M
2 *(signature)*

COMPARUTION

Entre les soussignées,

La société **SCI CHARLED**

Société Civile Immobilière au Capital de 500 Euros

Dont le siège social est situé au 37 rue de Naples -75008 Paris,

Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le Numéro
RCS Paris 529 390 270

Représentée par Monsieur Jérôme Corbière en qualité de gérant

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « **LE BAILLEUR** »

D'une part

ET

Et la société **SST**

SARL au Capital de 10 000 euros

Dont le siège social est situé au 64 avenue Foch – 92250 La Garenne Colombes

Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le Numéro
RCS Nanterre 537 594 897

représentée par Madame Sylvie HATTAIS en qualité de gérante

Ayant tous pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après désignée « **LE PRENEUR** »

D'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Le bailleur donne par les présentes à bail commercial conformément aux dispositions du Décret L.145-1 à L.145-60 du Code du Commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 modifiées que le Preneur s'engagent à respecter, les locaux ci-après désignés et dont il est propriétaire, aux conditions particulières et générales ci-après convenues, étant précisé qu'elles forment avec leurs annexes respectives un tout indissociable et sont visées et revêtues de la signature des parties contractantes 'ci-après le « **Bail** »).

3 

Le Preneur déclare avoir lui-même apprécié sous sa propre responsabilité tant le potentiel commercial du lot S10L1 (ci-après défini) que celui des locaux du présent Bail, de sorte que le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du Preneur par rapport aux surfaces louées, le Bailleur ne souscrivant aucun engagement, de quelque nature que ce soit à cet égard.

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

Il est reconnu que chaque local commercial sera indépendant pour sa gestion et son exploitation.

PREMIERE PARTIE :

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL ET STIPULATIONS PARTICULIERES

A- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

Par convention, la Bailleur s'est directement ou indirectement trouvé engagé dans le programme ci-après décrit, et de façon suivante :

1-La SEM 92 a procédé par appel d'offre à une consultation en vue de sélectionner un opérateur ayant pour mission d'assurer la commercialisation et la gestion des locaux commerciaux à acquérir dans la ZAC des Champs Philippe à La Garenne-Colombes sur l'ilot S10L1 tel que ce lot figurent représenté sur le plan joint en annexe .

2. Le programme d'ensemble prévoit la réalisation :

- 105 000 m² de bureaux
- 103 000 m² de logements
- 9 000 m² de commerces et d'activités
- 15 000 m² d'équipements publics

3. La construction du lot S10L1 ou se trouve le local a été confié à la société Bouygues Immobilier, le Bailleur achetant dans le lot S10L1 et en VEFA le local, coque nue (brut de béton) façade et vitrines fournies selon les plans ci-joint à la charge du Promoteur Bouygues Immobilier, la demande de Permis de construire ayant été déposé le 31 janvier 2011 en la Mairie de La Garenne-Colombes (92). Les locaux loués en vertu du présent Bail constitueront avec divers locaux commerciaux acquis par le Bailleur un lot volume unique.

4. Le Bailleur a été sélectionné par la Sem 92, dans le cadre de cet appel d'offre pour acquérir le lot volume assiette des locaux loués y édifiés et afin d'assurer la mission de commercialisation et de gestion (cf annexe).

Le Permis de construire de l'immeuble a été délivré par Monsieur le Maire de La Garenne-Colombes, sous le N° PC 09203511 E0003 aux termes d'un arrêté en date du 3 Août 2011.

Il résulte d'une attestation de la Mairie de la Garenne-Colombes en date du 29 février 2012 que le dit arrêté de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours, retrait administratif ni d'aucun déféré préfectoral autre que le recours gracieux déposé par Monsieur Sina Chan et Madame Sylvie Savi en date du 27 septembre 2011, duquel ils se sont désistés en date du 10 février 2012. Le Permis de construire est ainsi devenu définitif.

Un Permis modificatif a ensuite été déposé le 18 janvier 2012 par la société Bouygues Immobilier et délivré par Monsieur le Maire de la Garenne-Colombes sous le numéro PC 092 035 11 E003-1, aux termes d'un arrêté en date du 12 avril 2012.

Il résulte d'une attestation de la Mairie de la Garenne-Colombes en date du 10 octobre 2012 que ledit arrêt de permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours, retrait administratif ni d'aucun déféré préfectoral, lui donnant un caractère définitif.

L'achat en Vefa par Charled à Bouygues Immobilier a été réalisé le 18 décembre 2012 en l'étude de Maître Wuhrmann, à Rueil-Malmaison.

5. Le Preneur, pour sa part a décidé de prendre à bail commercial les locaux qui lui sont proposés dans les conditions ci-après stipulées.

B-STIPULATIONS PARTICULIERES DU BAIL

L'ensemble de ces stipulations complète, modifie ou abroge, suivant le cas, celles contenues dans les conditions générales du bail, pour chaque article référencé ci-après.

Les parties sont convenues :

- qu'en cas de contradiction entre les conditions particulières et les conditions générales, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales ;
- que les clauses des conditions générales auxquelles il est dérogé dans les conditions particulières sont réputées non écrites à l'égard du Preneur, ce que le Bailleur accepte expressément.

1-Désignation des locaux donnés à bail

Les locaux donnés à bail comprendront, après achèvement conformément aux stipulations du bail et de ses annexes :

- le local est situé dans la Z.A.C des Champs Philippe, 9 place des champs Philippe à La Garenne-Colombes et rue des Murgers, figuré sur le plan annexé aux présentes.
- pour une surface totale de **111m²40 SHON** auxquels s'ajoute un local poubelle indépendant de **8m²60 SHON** adjacent au local principal plus une terrasse à jouissance privative par rapport à la copropriété de l'immeuble, ainsi que deux places de parkings situées au sous-sol de l'ensemble immobilier **N°44 et 45** selon le plan annexé au présent bail (le numéro de ces places pouvant être modifié sans indemnité en cas de besoin justifié par le Bailleur), ces derniers faisant par ailleurs partie de la copropriété de l'immeuble.



Il est précisé que le local donné à bail fait partie d'un ensemble Volume 3 de l'ensemble immobilier qui comprend :

- des locaux commerciaux concomitants donnant sur la Place publique des Champs Philippe à aménager et la rue Pierre Sépard ;
- un local « poubelle » donnant sur l'aire de livraison;
- un local poubelle donnant sous le porche ;
- une terrasse privative donnant rue Pierre Sépard.

L'ensemble résidentiel immobilier réalisé sur le lot S10L1 par Bouygues Immobilier est constitué d'un état descriptif de division volumétrique lequel sera géré par une AFUL désignée « AFUL SYNOPSIS ».

Il est entendu que les locaux sont livrés « brut de béton », sans aménagement intérieur ni extérieur à l'exception des façades et vitrines fournies, conduits, fluides en attente conformément au descriptif du cahier des Charges Techniques défini dans l'appel d'offre.

Ainsi que le tout s'étend, se poursuit et se comporte, sans plus ample désignation, le Preneur déclarant les accepter tels quels, prêts à aménager.

L'ensemble des locaux (en ce compris leurs surfaces SHON et surfaces de vente) loués par le Preneur sera défini dans le présent Bail sous le terme les « Locaux Loués ».

2-Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) années qui commenceront à courir à compter de la date de livraison des locaux loués telle que celle-ci est prévue à l'article 7 (Livraison des Locaux – Travaux d'Aménagement) des conditions générales, laquelle date sera tenue pour la date de prise d'effet du Bail.

3-Destination des lieux loués

3-1 Destination contractuelle

Les locaux loués devront être entièrement affectés à l'activité commerciale ci-après définie, à l'exclusion de toute autre :

Activité principale :

RESTAURANT-TRAITEUR -EPICERIE FINE
Plats et repas sur place et à emporter, réception,
enseignement de la cuisine

A titre accessoire : **toute activité connexe ou complémentaire à l'activité principale.**

Sous l'enseigne : **Le Preneur est libre du choix de son enseigne**

Le Preneur déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

4 Loyer et accessoires- Droit d'entrée

4-1 Principe de fixation du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer prévisionnel annuel pour le local hors parkings (loyer principal) de **vingt-cinq mille sept cents euros hors taxes et hors charges (25 700 € HT/HC)** auxquels s'ajoutent un loyer (loyer secondaire) de **deux mille cent soixante euros hors taxes et hors charges (2 160 € HT/HC)** pour les deux places de parkings. Ils seront réévalués conformément à l'article 5-2 **Indexation du loyer** des conditions générales entre la date de signature du présent bail et sa prise d'effet à la date de livraison du local.

Une franchise de **trois mois de loyer** HT/HC hors parkings, est accordée au preneur à partir de la livraison des locaux afin de permettre la réalisation des travaux d'installation du commerce. Pendant cette période, le Preneur restera néanmoins redevable des charges correspondantes et de la TVA correspondant au loyer principal ainsi que du loyer secondaire.

A l'issue des trois mois de franchise, **pendant une durée de douze mois**, le loyer prévisionnel pour le local hors parkings (loyer principal) sera exceptionnellement porté à la somme de **dix-huit mille euros hors taxes et hors charges (18 000 € HT/HC)** auxquels s'ajoutent un loyer (loyer secondaire) **deux mille cent soixante euros hors taxes et hors charges (2 160 € HT/HC)** pour les deux parkings, réévalués conformément à l'article susvisé.

Compte tenu de la franchise de loyer et de l'aménagement du loyer pendant les douze premiers mois d'exploitation, le loyer principal sera exigible pour la première fois à compter du **premier jour du quinzième mois** suivant la date de prise d'effet du Bail (**réception du local**), le premier terme étant calculé prorata temporis jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.

4-2 Provisions pour charges annuelles : non définies à ce stade

Ces charges seront appelées en 4 termes en même temps que le loyer trimestriel.

4-3 Indexation - Indice de base

Il convient de noter que l'indice de référence (indice du coût de la construction) à prendre en considération pour l'application de l'article 5-2 des conditions générales est le dernier indice publié à la date de la signature du présent Bail soit **3^e Trimestre 2013 : 1612.**

7



4-4 Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, il est convenu de constituer un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer hors taxes (totalité des locaux + 2 parkings) soit **6 965 €**. Cette somme ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance. Elle sera exigible à la prise d'effet du Bail.

4-5 Remise des locaux

Le Bailleur s'engage à livrer au Preneur les locaux désignés plus haut laquelle est prévue, sauf cause de légitime retard ou cas de force majeure, aux environs du **15 mai** de l'année 2014 selon les engagements contractuelles de Bouygues Immobilier.

4-6 Divers : Frais et honoraires

Néant

4-7 Etat des lieux

Il est convenu entre les parties qu'un état des lieux sera réalisé à la livraison des locaux conformément aux stipulations de l'article 7 aux conditions générales.

4-8 Indemnité de dépréciation

Sans objet

4.8.2 Droit au Bail

Sans objet

4-9 conditions techniques

Les conditions techniques spécifiques du preneur à la réalisation du local sont détaillées en annexes. Il est entendu que le Preneur assistera, dans toute la mesure du possible, le Bailleur dans le cadre de la réalisation du local commercial.

La puissance EDF prévue par le promoteur est de 36 Kva.

5-Méthode de détermination des surfaces et CDAC

Le Centre Commercial ayant été considéré par la ville de La Garenne-Colombes comme une activité de Centre-Ville, aucune demande de CDAC n'est donc nécessaire.

Le Bailleur et le Preneur conviennent par ailleurs que la méthode ci-après sera mise en place pour la détermination des surfaces de vente et la satisfaction de la condition suspensive relative:

Les locaux loués sont mesurés par un géomètre-expert.

Toutes les dispositions du présent Bail et plus généralement, de tout autre document ci-annexé mentionnant des « surfaces de vente » font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

6 Autres conditions particulières

6.1 - Conditions préalables à la prise d'effet du Bail

6-1-1 Prise d'effet

La prise d'effet du Bail est conditionnée à la réalisation de l'ensemble des conditions préalables ci-après :

6-1-2 – Conditions suspensives

Le présent Bail est consenti sous la condition suspensive expresse suivante :

Mise à disposition des Locaux Loués conformément à l'article 7 des conditions générales.

Au plus tard dans les huit jours de la réalisation de cette condition suspensive, le Bailleur notifiera au Preneur, par courrier recommandé avec avis de réception, l'ensemble des pièces justifiant la réalisation desdites conditions suspensives susvisées.

A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 30 juin 2015, le Preneur pourra notifier à tout moment au Bailleur, par pli recommandé avec accusé de réception, son intention de se prévaloir de la non réalisation de l'une quelconque des dites conditions suspensives pour invoquer la caducité du présent Bail. Toute demande du Preneur notifiée en ce sens ne sera recevable qu'à la condition que la réalisation des conditions suspensives n'ait pas été justifiée par le bailleur au Preneur préalablement à la délivrance de ladite notification.

Dans le cas où le présent Bail serait caduc du fait de la non réalisation de l'une des conditions suspensives, aucune indemnité ne sera due de part ni d'autre et les éventuelles sommes versées par le Preneur à la signature des présentes lui seront alors remboursées, sans intérêt, dans les délais visés dans le présent Bail. A défaut d'indication de délai, ce remboursement devra intervenir dans un délai de trois mois de l'envoi du courrier recommandé avec avis de réception notifiant la non-réalisation des conditions suspensives.

9 

7 Récapitulatif des documents annexes

Annexe 1 : appel d'offre de la SEM 92

Annexe 2 : Plans de l'ilot S10L1, du local et des parkings

Annexe 3 : Certificat des risques naturels, miniers et technologiques

Annexe 4 : Attestation notarié de la VEFA

Annexe 5 : Arrêté de Permis de construire et attestation de non-recours

Annexe 6 : Besoins fonctionnels et techniques

Fait à Paris le 11 Mars 2014 en trois exemplaires

Le Bailleur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Z. Imbri', written over a horizontal line.

Le Preneur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Balli', written over a horizontal line.

Seconde partie Conditions générales

ARTICLE 1^{er}- BAIL

Le Bail régularisé dans le cadre des dispositions du Décret L.145-1 à L.145-60 du Code du Commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 modifiés, soumis aux conditions suspensives visées ci-avant aux conditions particulières, est consenti et accepté aux conditions particulières et générales ci-après convenues, étant précisé qu'elles forment avec leurs annexes respectives un tout indissociable et sont visées et revêtues de la signature des parties contractantes.

ARTICLE 2-DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

2-1 –désignation des locaux loués

Les locaux loués donnés à Bail correspondent au numéro de lot et à l'adresse indiqués aux conditions particulières

2-2 Description technique de l'ensemble immobilier

Les prestations de construction et les équipements collectifs de l'ensemble immobilier réalisés par le Bailleur figurent dans l'appel d'offre de la SEM 92.

Le Preneur accepte de se soumettre, si besoin est, aux éventuelles modifications effectuées sur le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales - dans la mesure où elles ne modifient pas de façon substantielle ni la destination du Centre Commercial, ni la superficie du local et dans la mesure où elles ne rendront pas impossible l'exploitation prévue au Bail. Le Bailleur s'engage à l'informer de ces éventuelles modifications concernant le Centre Commercial ou le Local.

De convention expresse, toute modification de ce document qui ne modifiera pas substantiellement la destination contractuelle des lieux loués, ni la superficie du Local ou ne rendrait pas impossible l'exploitation prévue au Bail, ne pourra être tenue pour une modification desdits lieux au sens de l'article 1723 du Code Civil.

ARTICLE 3-DUREE DU BAIL

Le présent Bail est conclu pour une durée de neuf années à compter de la date de prise d'effet du Bail.


11

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du bail en prévenant le Bailleur par acte extra judiciaire au moins six mois à l'avance.

ARTICLE 4-DESTINATION DES LIEUX

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués objet de la présente location pourront être utilisés par la Preneur à usage de Local Commercial pour l'exercice de l'activité telle que définie aux conditions particulières.

La destination ci-dessus prévue est consentie et acceptée à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur devra utiliser les locaux loués conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil honorablement et paisiblement pour l'exercice de l'activité mentionnée aux conditions particulières.

Le Preneur s'engage à se conformer à toutes les prescriptions ou sujétions du règlement intérieur s'il existe, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être recherché à ce sujet.

L'autorisation d'exercer présentement accordée ne saurait engager la responsabilité du BAILLEUR et notamment conformément aux dispositions de l'article 8-1.

Le Preneur s'engage à maintenir l'activité mentionnée aux conditions particulières à l'exclusion de toute autre, ceci pendant toute la durée du bail. Il s'interdit en outre de cesser ledit commerce, même momentanément, à l'exception de l'éventuelle fermeture annuelle dû aux congés et des congés légaux.

4.1 Respect de la clause de destination

La destination des lieux contractuellement définie est une condition déterminante du présent bail, sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté.

Toute modification de l'enseigne, même après ouverture du centre multifonctionnel au public ou après commencement d'exploitation commerciale, est soumise à l'autorisation expresse préalable et écrite du Bailleur, sous peine du jeu de la clause résolutoire prévue ci-après.

Celui-ci pourra la refuser uniquement dans l'hypothèse où l'enseigne nouvelle ne serait pas de qualité et de notoriété équivalente à l'enseigne initiale.

4.2 Autorisations administratives – Réglementation – Affectations des surfaces louées

Le Preneur fera son affaire personnelle des déclarations, des autorisations et des licences administratives qui seraient éventuellement nécessaires à l'exercice de son commerce ou de sa profession sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet.

Dans l'hypothèse où l'activité du Preneur relèverait de la réglementation applicable aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, (ci-après « I.C.P.E. ») issue de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, codifiée aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, le Preneur s'oblige à :

- Faire son affaire personnelle, sous sa responsabilité et à ses frais de l'obtention préalable à tout début d'exploitation, de toutes les autorisations nécessaires, et de l'accomplissement de toutes déclarations et/ou formalités requises,
- Se conformer strictement tant à l'origine qu'au cours du bail et de ses renouvellements éventuels, à toutes les normes et prescriptions en vigueur et à venir, relatives à la réglementation applicable aux I.C.P.E, et notamment aux prescriptions fixées à la déclaration ou à l'autorisation d'exploitation ainsi que, le cas échéant, aux arrêtés complémentaires,
- Informer préalablement l'autorité compétente des modifications apportées au fonctionnement de l'installation et si nécessaire, procéder à ses frais et sous sa responsabilité au renouvellement de la déclaration ou de la demande d'autorisation,
- Déferer, à ses frais exclusifs en ce qui concerne la réglementation applicable aux I.C.P.E. à toutes prescriptions, réclamations, injonctions qui pourraient émaner des autorités compétentes, concernant les locaux loués ainsi que les modalités de leur occupation dans le cadre de l'exploitation de son activité, ainsi qu'effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous contrôles, vérifications et travaux de mise en conformité ou d'adaptation nécessaires pour mettre les locaux en conformité aux normes et prescriptions applicables,
- Renoncer à tout recours contre le Bailleur, qui ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni davantage pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles de résulter des contrôles, vérifications et travaux pouvant être prescrits,
- Tenir le Bailleur informé du strict respect des obligations ci-dessus stipulées, de sorte qu'il ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur s'interdit cependant de solliciter, dans le dossier de permis d'aménagement qu'il serait amené à constituer, une autorisation administrative susceptible de provoquer la requalification de la surface qui lui sera louée, en tout ou en partie, pour une destination autre que celles strictement définies au présent Bail, lesquelles sont (ou seront) d'ores et déjà mentionnées dans le dossier de demande de permis de construire.

Si son exploitation prévoit une vente à emporter au comptoir, il doit prendre toutes dispositions pour que la desserte de sa clientèle se fasse dans l'emprise de son magasin, et non sur le mail, en réservant un retrait dudit comptoir par rapport à la limite extérieure du magasin d'au moins 80 cm.

4.3 Exclusivité - Non-concurrence

Les conditions financières du présent Bail sont déterminées sur la base de l'exclusivité donnée par le Bailleur au Preneur dans l'exercice de son activité. En conséquence, le Bailleur s'engage à ne pas permettre l'implantation de tout autre commerce de la même activité dans tout actif immobilier qu'il pourrait détenir dans la ZAC des Champs Philippe telle qu'actuellement définie à La Garenne Colombes durant la durée du présent Bail.

ARTICLE 5-LOYER

Le présent bail est par ailleurs consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé aux conditions particulières

5.1 – Ajustement du loyer

5.1.1 Établissement de mesurages

Le Bailleur adressera, dès que possible et au plus tard le jour de la date prévisionnelle de livraison des Locaux Loués:

- un relevé de surfaces, SHON établi par géomètre

5.1.2 Ajustement du Loyer

Les parties sont convenues que l'engagement du Preneur porte sur une surface maximale décrite dans les conditions particulières, de surface hors œuvre nette. En conséquence, dans le cas où les Surfaces Louées seraient supérieures à ce plafond, aucun loyer ni charge ne sera dû pour les surfaces excédant la surface maximale visée au présent article.

Dans l'hypothèse où les surfaces SHON, établies après mesurage, seraient inférieures de 2%, il sera procédé à un ajustement de loyer au moment du premier paiement trimestriel dû, sur la base d'une réduction de Loyer de 200 € par an/HT/HC par m² manquant.

Le montant de 2 % ci-dessus est une franchise.

5-2 Indexation du loyer

Le loyer variera automatiquement tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail, proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du Cout de la construction; l'indice de base est précisé aux conditions particulières.

Le loyer sera indexé de plein droit à la date anniversaire du Bail, sans l'accomplissement de formalité judiciaire.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du Bail, et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison, et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Au cas où pour une cause quelconque, un loyer trimestriel ne pourrait être indexé à une date d'échéance en raison d'allongement ou de retard dans la publication des indices, le Preneur paiera alors au Bailleur, pour cette échéance, un loyer calculé sur la base du dernier indice publié qui revêtira alors un caractère provisoire. Le redressement et, par la suite, le règlement de toute différence devra intervenir dès qu'aura pu être fixé le montant des termes à indexer.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès la publication des indices.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Les parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du contrat et avec l'activité du Bailleur s'agissant de location de locaux édifiés ou achetés par ce dernier.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation serait fait en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi, à défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, statuant en matière de Référé. Le nouvel indice adopté devra refléter, le plus exactement possible, le coût de la Construction à l'échelon national.

5-3 Modalité de paiement du loyer

Le loyer et ses accessoires seront payables par trimestre et d'avance, les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque bancaire ou prélèvement automatique sur le compte du preneur au domicile du Bailleur ou de son mandataire. A ce titre, les appels de fonds émis au titre desdites sommes devront être envoyés par le Bailleur au Preneur au moins 15 jours à l'avance.

5-4 Assujettissement à la TVA :

Les loyers stipulés ci-dessus, seront majorés de la TVA au taux en vigueur. Le Preneur s'engage en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur ou de son Représentant, en sus du loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, néanmoins, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit d'enregistrement, le Preneur devrait en supporter le remboursement à la demande du Bailleur.

5-5 Clause pénale

En cas de non-paiement à leur échéance exacte des sommes dues au titre des loyers et indemnités d'occupation et accessoires par le Preneur selon les stipulations du Bail, le montant de chaque échéance impayée sera, à l'expiration d'un délai de 8 jours à compter de la mise en demeure adressée par le Bailleur au Preneur par voie de lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 8 jours du 1^{er} de chaque mois du terme, majoré forfaitairement de 1% à titre de dommage et intérêts et ce, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire. Le montant de la quittance sera en outre majoré des frais de relance et de procédure.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus dès lors qu'il n'a pas été donné suite sous 15 jours à la mise en demeure adressée à cet effet.

5-6- Indemnité de dépréciation

Le présent Bail est consenti par le bailleur moyennant le versement par le preneur à la signature des présentes d'une indemnité définie dans les conditions particulières.

Il est expressément convenu entre les parties que cette somme représente l'indemnité versée par le preneur au bailleur en contrepartie de la dépréciation pour le bailleur, évaluée d'un commun accord entre les parties, de la valeur des locaux résultant de la location à usage commercial.

En outre, les parties déclarent que le loyer fixé correspond à la valeur locative d'un bien de même nature et faisant l'objet d'un bail commercial. En conséquence, cette indemnité n'est pas assimilée à un supplément de loyer ainsi que le confirme la jurisprudence du Conseil d'Etat.

En conséquence, l'indemnité est définitivement acquise au bailleur et sa restitution ne pourra en aucun cas être demandée par le preneur même en cas de résiliation de bail. Si l'administration fiscale devait refuser le principe de la non- application de la TVA sur cette indemnité forfaitaire, le preneur réglerait alors le montant cette TVA au bailleur avant d'en réclamer le remboursement à l'administration concernée. Il ferait alors son affaire d'une éventuelle procédure contre l'administration fiscale, faisant valoir son droit issu de la jurisprudence du Conseil d'Etat quant à la non- imposition de cette indemnité forfaitaire.

Le bailleur déclare que le local est libre de toute occupation à ce jour.

ARTICLE 6- DEPOT DE GARANTIE

6.1. 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 prise d'effet du présent Bail un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer hors taxes.

Cette somme devra toujours être égale au quart du loyer de base annuel tel que défini par l'article 5 du 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.

6.2. 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 (dont les provisions pour travaux),

accessoires, indemnités d'occupation, 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.

En cas de vente de l'immeuble, l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur, sur simple notification au Preneur de la vente intervenue.

Celui-ci ne pourra dans ce cas faire valoir un droit éventuel à remboursement du dépôt de garantie qu'auprès du nouveau propriétaire, qui bénéficiera des garanties attachées au dépôt susvisé.

6.3. 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 10-4 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. 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.

6.4. Compensation

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre 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 en conformité avec les dispositions des articles L.621-24 et L.621-43 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité dans les termes de la loi du 25 janvier 1985 codifiée aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes de l'article 6-1 du présent bail et ce, dans le délai maximum de un mois suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur et indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

Le Bailleur déclare que les stipulations relatives au dépôt de garantie du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

ARTICLE 7-LIVRAISON DES LOCAUX-TRAVAUX D'AMENAGEMENT

7 1-1 livraisons

Il n'est pas prévu entre les parties que les Locaux Loués soient livrés au Preneur de manière anticipée.

7.1.2 Date de livraison

La date prévisionnelle de livraison convenue entre les parties est indiquée aux conditions particulières. Sauf stipulation contraire prévue aux conditions particulières. Si cette date venait à être modifiée une nouvelle date sera notifiée par le Bailleur au Preneur quinze jours avant la date concernée, et ceci par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au préalable, tous les deux mois, le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin de tenir le Preneur informé de l'état d'avancement des travaux et dès qu'il en aura connaissance, de l'éventuelle modification de la Date de Livraison.

La date définitive pour la mise à disposition du local sera notifiée par le Bailleur au Preneur avec un préavis de 15 jours par courrier recommandé avec avis de réception portant convocation du Preneur pour cette mise à disposition et appel des sommes à régler et des documents à remettre pour cette date.

7-1-3 Délivrance des locaux loués - Conditions de livraison

La livraison des Locaux Loués interviendra entre le Bailleur et le Preneur dès lors que:

- (i) les Locaux Loués auront été réalisés conformément aux dossiers d'urbanisme et de construction, aux plans et descriptifs techniques, aux stipulations du Bail, et à leurs annexes et avenants.
- (ii) seront installés les éléments d'équipement indispensables à leur utilisation conformément à leur destination ;
- (iii) que l'ensemble des voies de dessertes des Locaux Loués seront réalisées afin de permettre l'accessibilité des Locaux Loués.

Le Preneur ne pourra refuser la livraison des Locaux Loués que dans les cas où des réserves formulées par le Preneur auraient un caractère substantiel ou rendraient les Locaux Loués impropres à leur utilisation. Par conséquent, ne pourront empêcher la constatation de la livraison :

- les défauts de conformité qui n'ont pas un caractère substantiel;
- les réserves formulées par le Preneur à moins que ces réserves n'empêchent l'utilisation des Locaux Loués conformément à leur destination ou aux stipulations du Bail;
- les imperfections, les malfaçons et les non conformités générales pour autant qu'elles ne rendent pas impossible la réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur ou qu'elles ne rendent pas les Locaux Loués impropres à leur utilisation.

7.1.4 Constatation de la Livraison

La livraison des Locaux Loués interviendra le jour de la signature du procès-verbal constatant la livraison des Locaux Loués et la prise de possession par le Preneur, établi contradictoirement par le Bailleur et le Preneur.

Le procès-verbal indiquera les réserves formulées par le Preneur que le Bailleur fera lever dans un délai de quatre (4) mois par l'(es) entreprise(s) chargée(s) de l'exécution des travaux dans le Centre Commercial.

En cas de contestation sur la livraison des Locaux Loués, celle-ci sera tranchée par un expert que les parties sont convenues de désigner sur la liste des experts en construction près la Cour d'appel de la juridiction compétente, ou à défaut par ordonnance du juge des référés du tribunal de grande instance de la juridiction compétente saisi à la requête de la plus diligente des parties.

L'expert ainsi désigné devra déterminer si des travaux sont nécessaires pour parvenir à la livraison des Locaux Loués, telle que définie ci-avant.

Dans la négative, la date de livraison des Locaux Loués sera la date de première convocation adressée au Preneur à l'effet de constater la livraison des Locaux Loués.

Dans l'affirmative, la date de livraison sera celle constaté par l'expert après réalisation des travaux prescrits par le Bailleur.

Après la livraison, le Preneur devra signaler au Bailleur tous les désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre de la garantie de parfait achèvement due au Bailleur par l'entreprise ou les entreprises ayant réalisé le Centre Commercial dont dépendent les lieux loués.

7.1.5 - Absence du Preneur

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou notifié par exploit d'huissier avec un préavis de trois (3) jours ouvrés.

En cas de présence du Preneur à la nouvelle convocation et d'établissement du procès-verbal conformément à la procédure ci-avant visée à l'article 7.1.2, la date de mise à disposition des Locaux Loués retenue sera celle de la première convocation adressée au Preneur. Il sera dressé un état des lieux premier avant les travaux, sur lequel figureront les observations que les parties souhaiteront faire sur l'état du local et le bail entrera en vigueur.

L'état des lieux ou le constat d'huissier constituera une nouvelle annexe au présent bail. Le Bailleur convoquera le Preneur à un second état des lieux quinze jours au plus après la fin des travaux.

En cas d'absence du Preneur à ladite réunion, le Bailleur pourra établir seul l'état des lieux. Dans l'hypothèse où le Preneur ne prendrait pas effectivement possession du Local à la nouvelle date fixée par le Bailleur, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, avec les conséquences résultant de l'application de l'article 16. Dans un tel cas le droit au Bail visé dans les conditions particulières restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire.

7-2 Travaux d'aménagement du Bailleur

Le bailleur s'engage à effectuer les travaux mentionnés dans les conditions particulières.

A la date fixée par le Bailleur pour la mise à disposition du local, les travaux incombant au Bailleur sur le local, tels que définis au C.P.T.A., ainsi que l'état général du Centre Commercial seront suffisamment avancés pour que le Preneur puisse engager ses propres travaux d'aménagement. Le Bailleur poursuivra ensuite les travaux lui incombant aux termes de l'appel d'offre, tant dans les lieux loués aux fins de levée des réserves émises le cas échéant, que sur le Centre Commercial, pour que celui-ci soit en état d'accueillir le public à la date prévue d'ouverture au public.

Les Parties devront prendre toutes dispositions pour que les entreprises puissent coordonner leurs interventions, notamment afin que la levée d'éventuelles réserves puisse se poursuivre pendant les travaux d'aménagement du Preneur, qu'il s'agisse des réserves formulées par le Bailleur dans le cadre du contrat d'entreprise ou de celles formulées par le Preneur dans le cadre du présent Bail.

7-3 Travaux d'aménagement du Preneur, responsabilité du Bailleur

Dans tous les cas où le Preneur réaliserait des travaux, l'autorisation du Bailleur n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et, en aucun cas, le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre :

- (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine
- (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou
- (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des locaux loués et/ou à l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires.

Le Preneur s'engage à indemniser le Bailleur de tout préjudice matériel ou immatériel que ses travaux ou leurs études auront pu causer au Bailleur et ce, nonobstant l'autorisation qu'a pu donner ce dernier, à savoir: perte de loyer, perte de valeur immobilière, dégradations diverses, autres frais et engagements divers, ou tous frais occasionnés par des recours des divers occupants de l'Ilot S10L1.

D'une façon générale, le Preneur est autorisé à exécuter à ses frais, risques et périls, dans les lieux loués, les travaux nécessaires qu'il jugerait utiles ou qui lui seront nécessaires pour l'exercice de son activité, sans pour autant avoir pour effet de modifier la destination des biens.

Lorsque lesdits travaux amèneront le Preneur à intervenir sur le gros œuvre, sur les installations techniques, le programme de travaux devra être soumis aux conditions de l'article 8-4.

Les travaux d'embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront, lors de son départ, la propriété du Bailleur sans indemnité.

7-3 Etat des lieux

Le procès-verbal visé ci-avant vaudra état des lieux entre les parties.

ARTICLE 8 –CONDITIONS D'EXPLOITATION-OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur prend l'engagement :

8-1 Conformité aux règlements

De se conformer aux règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la réglementation du travail, la sécurité, les règles définies par l'APSAIRD qui lui auraient été notifiées par le Bailleur, le tout de façon que la Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De faire son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui de ce local.

De faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives afférentes à ses travaux d'aménagement, à son utilisation du local ou à l'exercice de son activité dans le dit local.

Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

De se conformer au règlement intérieur de l'ensemble immobilier et au règlement de jouissances spécifiques aux entrepôts-bureaux.

8-2 Obligation d'exploiter et de garnir les lieux loués

Pendant tout le cours du bail, le Preneur devra tenir les lieux loués constamment utilisés en y exerçant effectivement son activité.

De même, le Preneur s'engage à tenir les lieux loués constamment équipés du matériel et du mobilier nécessaires à l'exercice de son activité en quantité et de valeur suffisante, en garantie du paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent bail.

8-3. Stores, plaques, enseignes et antennes

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais exclusifs, de toute autorisation lui permettant d'apposer ses plaques, stores, enseignes, antennes. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin d'assister le Preneur dans l'obtention desdites autorisations.

Aucun store, aucune plaque, enseigne, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble ne pourra être placé sans avoir préalablement recueilli

l'accord écrit du Bailleur. A défaut de réponse écrite du Bailleur dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de la date de réception de la demande formulée par le Preneur, l'accord du Bailleur sera réputé acquis tacitement.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

Si le bailleur l'exige, le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

8-4 Prescriptions particulières

8-4-1 Respect du voisinage

En conformité des dispositions de l'article 4.1. du bail, il est rappelé que le Preneur ne devra être à l'origine d'aucun trouble susceptible de gêner le voisinage des Locaux Loués.

A cet effet, le Preneur ne pourra utiliser, même temporairement ou d'une façon intermittente :

- aucune partie commune des locaux loués pour faire du déballage ou emballage, du stockage ou placer des comptoirs, machines distributrices, ou autres installations, étant convenu qu'il devra, par ailleurs, laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque,
- aucun appareil à combustion lente,
- aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux Loués, aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de télévision.

De manière générale, le Preneur devra s'abstenir de toute activité bruyante ou susceptible de troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles avoisinants. En conséquence, il devra faire supprimer sans délai les machines qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des immeubles voisins.

Le Preneur devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre. Il devra prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable. Il devra s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations et il ne devra pas entreposer dans les Locaux Loués des objets toxiques ou nocifs, gaz comprimés, matières radioactives, corrosives, et de façon générale tous produits dangereux, inflammables ou pouvant mettre en jeu la sécurité ou l'hygiène des occupants de l'Immeuble.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions pour éviter la présence et la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire.

Le Preneur ne pourra procéder dans les Locaux Loués à aucune vente par enchère publique de meubles ou autres objets.

8-4-2 Fluides-abonnements Réseaux

Le Preneur devra souscrire tous les abonnements d'électricité, d'eau, de télécommunication et plus généralement de tous fluides nécessaires.

Il fera son affaire, lors de la restitution des clés au Bailleur, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

Il réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

8-5 Emplacements de stationnement

Places de parking conformément aux conditions particulières

8-6 Entretien et travaux du Preneur

Le preneur prend l'engagement :

8-6-1 Entretien et réparation des lieux loués par le Preneur

De prendre le local dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travail de finition, remise en état ou réparation, sauf ce qui résulte des conditions particulières et des stipulations de l'article 7-1-2 (Délivrance des Locaux Loués - Conditions de livraison)..

De tenir le local pendant toute la durée du Bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires. En ce qui concerne ces dernières, elles seront exécutées par le Bailleur aux frais du Preneur. Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil.

Les travaux de cloisonnement du Preneur devront être exécutés dans le strict respect des règles de l'art, notamment de celles touchant à la sécurité, et de tous les impératifs techniques liés aux installations de chauffage, traitement d'air, électricité, téléphone, isolation phonique etc...

Le Preneur devra maintenir les fermetures, rideaux de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra de la même façon procéder à la réfection de toutes les peintures aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins tous les cinq ans.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sol en bon état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, de manière à les rendre en fin de bail en bon état d'usage locatif.

D'une manière générale, il réparera au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués et remplacer s'il y avait lieu ce qui pourrait être réparé.

De ne faire dans le local, postérieurement à l'achèvement des travaux initiaux d'aménagement visés ci-devant, aucun travaux de gros œuvre, qu'il s'agisse de démolition, de percages de murs ou de voûtes, et de construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et en respectant la procédure ci-après :

D'adresser au Bailleur, avant tout début de travaux excédant les travaux d'entretien courant, un dossier en deux exemplaires comprenant :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus,
- Un plan au 50^{ème} des locaux après travaux,
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier de sécurité

Les travaux ne pourront être engagés que deux semaines après l'envoi de ce dossier et sous réserve que le Bailleur n'ait pas manifesté par écrit son désaccord, lequel devra être causé par des considérations tenant :

- au respect de l'esthétique de l'Immeuble,
- au respect des règles de sécurité ou des normes de l'APSAIRD,
- au respect des règles de construction,
- au respect des dispositions du présent Bail.

Le Preneur devra faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux et en respectant les documents approuvés par le Bailleur, notamment le règlement intérieur et le cahier des charges applicable aux preneurs pour leurs travaux privatifs.

Le Preneur devra utiliser pour tous travaux des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates.

Il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôts de matériaux de construction ni comme des sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au Bailleur ou à son représentant.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux y compris les honoraires du représentant du Bailleur, sur la base des devis préalablement acceptés par le Preneur.

En cas de non-conformité avec les dispositions ci-dessus, les travaux modificatifs prescrits par ordre de service dudit représentant, notifiés par simple lettre recommandée, pour mise en conformité avec le dossier approuvé, devront être accomplis dans un délai maximum d'un mois sous peine de versement d'une somme de 100 € TTC due à titre d'astreinte et ceci par jour de retard.

L'intervention du représentant du Bailleur ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques du local et leur intégration dans l'Immeuble, ledit représentant non plus que le Bailleur ne pourront encourir aucune responsabilité au sujet desdits travaux.

8-6-2 travaux, entretien et réparation des locaux loués par le Preneur en fin de bail

En cas de départ du Preneur en cours ou en fin de bail, ce dernier devra laisser les Locaux Loués en en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives le tout à ses frais exclusifs.

Néanmoins, le Bailleur, si bon lui semble, aura la faculté d'exiger du Preneur la restitution des Locaux Loués dans leur état d'aménagement et en bon état d'entretien, en ce compris tous travaux de caractère immobilier, qu'il s'agisse de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, le tout devant devenir la propriété du Bailleur sans indemnité d'aucune sorte et ce, par voie d'accession à la fin du bail au cours duquel ils ont été réalisés ou avant cette date si le Bail est résilié de manière anticipée.

8-6-3 travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables à l'activité du Preneur dans les 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 règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Permis de Construire et du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO) concernant l'immeuble, les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever l'immeuble 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.) 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.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation prescrit l'usage dont l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge dans les conditions notamment de l'article 19-6 du Bail.

8.6.4 Contrôles sanitaires et sécurité

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent bail, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le Preneur, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux satisfaisant, si besoin est, aux dispositions des articles R 123-1 à R 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du Bailleur, souscrire auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le Bailleur pourra demander au Preneur la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le Preneur en matière de sécurité, le Bailleur pourra, à tout moment, pendant la durée du Bail, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du Preneur ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent Bail.

8-7 Entretien et travaux du Bailleur

Dans le cadre des travaux à réaliser par le Bailleur :

- Le Preneur devra permettre, sans indemnité et sans diminution de loyer, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de 40 jours, toutes réparations, tous travaux d'amélioration et toutes modifications, que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les Locaux Loués et, ce, même si ces travaux résultent de la mise en jeu par le Bailleur des garanties de parfait achèvement, biennale et décennale. Toutefois, dans l'hypothèse où l'inexécution de ces travaux ne met pas en péril le Centre Commercial, ses occupants ou les riverains, le Preneur et le Bailleur se concerteront afin d'établir dans la mesure du possible les périodes de réalisation desdits travaux afin de limiter au minimum la nuisance à l'activité commerciale du Preneur. Dans cette même hypothèse, le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les moyens dont il dispose pour favoriser la visibilité, l'accessibilité et l'exploitabilité des lieux loués étant précisé que le Preneur ne pourra solliciter d'indemnité ni de diminution de loyer de ce chef.

- Le Preneur acceptera toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, de l'électricité, des fluides chaud et froid ou des télécommunications et laissera traverser les Locaux Loués par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire, aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité du Preneur.

- Le Preneur devra déposer sans délai puis, par la suite, remettre tout coffrage, enseigne, agencement ou décoration, ainsi que toute installation qu'il aurait faite et dont l'enlèvement serait utile à l'exécution de tous les travaux du Bailleur ou, plus spécifiquement, pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration.

- Le Preneur devra permettre à tout moment l'ouverture de toute trappe de visite et de tout mécanisme d'accès pour intervenir sur les canalisations d'électricité, de plomberie, de téléphone et de tout équipement technique et de nouvelles technologies desservant d'autres locaux contigus, pour autant qu'elles existent, ainsi que le passage des ouvriers pour tous travaux de connexion.

- Il donnera accès aux Locaux Loués, au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers, pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Sauf urgence, toute visite fera l'objet d'un préavis d'au moins 24 heures.

- Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réserve le droit, pendant la durée du présent bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, d'apporter tout changement, toute modification ou suppression temporaire ou définitif des parties à usage commun de l'IMMEUBLE, de modifier ou supprimer tout accès, tout escalier ou escalators, de décider de l'addition ou de la suppression de tout parking, de procéder à toute extension horizontale ou verticale des Locaux Loués. Toutefois, si lesdits changements, travaux, modifications ou suppressions projetés par le Bailleur devaient affecter la visibilité, la déserte et l'activité des Locaux Loués ou encore la circulation ou le flux de clientèle, le Bailleur devra obtenir l'accord du Preneur préalablement à la réalisation desdits travaux ou modifications. A cet effet, le Bailleur et le Preneur se rencontreront suffisamment tôt afin de trouver des solutions permettant de concilier les intérêts des parties en présence. D'une manière générale, le Bailleur, ou l'un de ses mandataires ou préposés, devra respecter les stipulations ci-avant et, dans la mesure de ses moyens, préserver l'exploitation des lieux loués durant les travaux ou les manifestations décrits dans le présent article, étant précisé que le Preneur renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution de loyers ou des charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce, quel que soit les conséquences pouvant en résulter pour lui.

8-8 visites des lieux

De donner accès au local au Bailleur, à ses mandataires, architectes, entrepreneurs, et ouvriers pour visiter, réparer et entretenir l'Immeuble. Sauf urgence caractérisée, toute visite fera l'objet d'une concertation ou d'un préavis d'au moins trois jours ouvrés.

De déposer à ses frais tout agencement ou installation quelconque réalisés par lui dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution de telles visites ou travaux.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du Bail pendant la période des six mois précédant la date effective de son départ et souffrir l'apposition d'écriteaux ou affiches à tel emplacement qui lui plaira.

8-9 Raccordement des fluides

De supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux ou de l'électricité.

8-10 Sinistres

D'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de tout sinistre ou dégradation, s'étant produit dans le Local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui des défauts de déclaration en temps utile dudit sinistre aux compagnies d'assurances.

8-11 Prescriptions particulières

De ne pouvoir installer dans les Locaux Loués aucune machine autre que celles nécessaires à son activité, de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble ou des Immeubles voisins.

ARTICLE 9-CHARGES

Dans l'intention réciproque des Parties :

-IL a été décidé une optimisation dans la gestion et la réduction des charges inhérentes à l'occupation et l'entretien des Locaux Loués. A ce titre, le Bailleur s'engage à ce que les Locaux Loués constituent un lot volume unique afin que le Bailleur et le Preneur aient une parfaite maîtrise des charges applicables aux Locaux Loués et, qu'en tant que de besoin, les charges réclamées au Preneur correspondent majoritairement à des frais de fonctionnement et d'entretien des Locaux Loués uniquement.

-en ce qui concerne les charges réclamées au titre de l'entretien ou de la maintenance d'éventuelles surfaces partagées par les différents lots volumes, le Bailleur s'engage à ce qu'une clef de répartition soit mise en place entre les différents lots volumes sur la base des mètres carrés hors œuvre nette (SHON) affectés à chaque lot volume.

Le bail est considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur. En conséquence, le Preneur devra, en sus du loyer, rembourser au Bailleur la quote-part lui incombant de toutes les charges, prestations et taxes de toute nature, taxes comprises, afférentes aux LOCAUX LOUES, dans les conditions ci-après, et ce quelle que soit l'organisation du foncier (copropriété, lots de volume, pleine propriété, etc., laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps) étant rappelé que le montant des charges est susceptible de varier suite à des modifications ou des travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties communes générales, pour tenir compte de ces modifications.

9-1. Définition des parties communes et des parties d'utilité commune

Les parties communes et les parties d'utilité commune générales et spéciales sont définies par les documents régissant l'immeuble et/ou l'ensemble immobilier. A défaut, elles comprennent, outre le gros œuvre, les réseaux, les canalisations, les parkings, voies d'accès, espaces verts, circulations verticales et horizontales, ascenseurs, locaux administratifs etc., et plus généralement la totalité des éléments de structure, les équipements communs, les surfaces et les locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative.

9-2. Liste des charges communes

Les charges susvisées comprennent sans que cette énumération soit limitative et dans la mesure où les prestations correspondantes sont fournies:

- les frais de consommation d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation du Centre Commercial, et généralement toute consommation de fluides quels qu'ils soient,

- les frais de maintenance, de nettoyage et d'entretien de toutes les parties communes ou à usage collectif du Centre Commercial, en ce inclus leurs appareils ou équipements et portant, notamment, sur les carrelages, les revêtements de sols, de murs ou de parois, les parois extérieures de façade, les voiries et les cours intérieures si elles existent,

- la décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes ainsi que les frais de jardinage des espaces verts,

- le coût d'acquisition du matériel, de l'outillage, de l'agencement, du mobilier, de la signalisation horizontale ou verticale quels que soient les systèmes installés, du matériel d'information de la Clientèle installés dans le Centre Commercial ou à l'extérieur, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général du Centre Commercial, etc, le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur modification ou de leur remplacement, et d'une manière générale le renouvellement de tous les équipements et installations techniques nécessaires à la gestion et l'exploitation du Centre Commercial.

- tous travaux concernant les parties communes ou à usage collectif du Centre Commercial et tous travaux portant sur les équipements concourant au fonctionnement et à la sécurité du Centre Commercial tels que les appareils de levage, les équipements permettant les liaisons verticales, les installations de chauffage et de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations électriques courant fort et courant faible, les groupes électrogènes, les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation etc, et résultant :

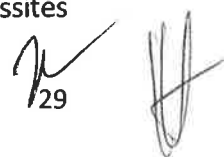
- 1° soit de travaux de second œuvre,

- 2° soit d'entretien, de ravalement, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction,

- 3° soit de remplacement, de réfection, de création, d'amélioration ou de rénovation,

et ce, même si les travaux visés aux 1°, 2° et 3° ci-dessus relèvent de l'article 606 du Code civil, sont occasionnés par la vétusté par dérogation à l'article 1755 du Code Civil, consécutifs à un cas de force majeure, justifiés par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, nécessités

29



par l'évolution des techniques, l'obsolescence des matériaux et équipements, l'intérêt général du Centre Commercial étant entendu que le Preneur est avisé du fait que l'intérêt général du Centre Commercial son évolution, l'obsolescence et/ou la vétusté des ouvrages et équipements le constituant peuvent générer des travaux de rénovation ou décoratifs nécessaires au maintien du Centre Commercial à un niveau concurrentiel attractif pour leurs occupants, locataires ou leur clientèle, l'ensemble des coûts en résultant étant refacturé au PRENEUR,

- les frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux,
- les frais d'élimination et de tri des déchets communs,
- Les honoraires de gestion locative, fixés forfaitairement à un pour cent (1 %) H.T. du montant du loyer HT,
- Les honoraires de Gestion immobilière des syndic, Président des Associations Syndicales et /ou Associations Foncières Libres,
- les honoraires de courtage d'assurance et toutes les primes d'assurances, visées à l'article 11.1 ci-après

-Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque lié à l'exploitation du bail directement ou indirectement, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle ou autres taxes nationales, régionales, départementales ou européenne, de quelque nature que soient les charges, en particulier les contributions personnelles, taxes locatives et autres de toutes natures le concernant particulièrement ou relatives à son commerce, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les frais de rôle, la taxe de balayage, la taxe additionnelle, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autre augmentation d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires, de toutes natures et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet. L'impôt Foncier et la taxe sur les bureaux et locaux commerciaux et de stockage de l'Ile de France restent à la charge du Preneur ; ils seront appelés séparément et soumis à la TVA.

A acquitter toute cotisation, frais et charges pouvant résulter de la situation de l'immeuble en tenant compte de l'utilisation des parties communes.

Les impôts et taxes qui incombent normalement au Bailleur mais qui, aux termes des paragraphes ci-dessus, sont à la charge du Preneur, étant considérés par l'administration fiscale comme un supplément de loyer, au même titre que le loyer principal, feront l'objet d'une facturation complémentaire dont le montant sera exigible, au plus tôt, à la date à laquelle ces impôts devront être acquittés.

- Les charges de copropriété, de quelque nature qu'elles soient incombant au preneur

9.3. Répartition des charges

Il est précisé que la répartition des charges afférentes aux Locaux Loués sera effectuée soit en fonction des surfaces, soit au prorata des tantièmes attribués aux Locaux Loués en ce qui concerne les charges générales, et au prorata du nombre d'emplacements de stationnement en ce qui concerne les charges spécifiques au parc de stationnement.

9.4. Facturation des charges

Les charges susvisées sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée et sont payables de la manière suivante :

Le Preneur versera en début de chaque trimestre, au moyen des prélèvements bancaires prévus ci-dessus, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées et correspondant au quart du montant annuel prévu, étant précisé que les charges sont dues :

- dès la date de prise d'effet du bail ; la provision due étant, alors, calculée au prorata temporis sur la base de la durée restant à courir du trimestre alors en cours,
- jusqu'au départ du Preneur ; les charges étant calculées prorata temporis jusqu'à la remise des clés.

Le Bailleur pourra, à tout moment, ajuster la provision susvisée en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année.

Si possible dans le courant du premier semestre de chaque année civile, le Bailleur, ou son mandataire, arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas. Dans le premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les 10 jours de la réception de la facture du Bailleur.

9.5. Fonds de roulement

Un fonds de roulement sera versé par le Preneur le jour de la signature du bail, égal au quart du budget prévisionnel de charges, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Ce fonds sera le cas échéant ajusté en cours de bail, en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année.

Il sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail et sera restitué au Preneur dans le mois suivant celui de l'apurement des comptes, après imputation de toute somme due par le Preneur au titre du bail.

En aucun cas le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer ou des charges avec ce fonds de roulement.

Le Bailleur pourra compenser ce fonds de roulement par toute somme due par le Preneur au titre des présentes.

9.6. Charges privatives

Le Preneur devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (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.

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

Le Preneur s'acquittera, également, à bonne date de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC, etc...), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur, et au moins une fois par an ainsi qu'à la fin du bail.

ARTICLE 10 –EXPLOITATION-LOCATION GERANCE-SOUS-LOCATION-CESSION

10.1. Exploitation

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux 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.

Le Preneur se conformera aux dispositions de tout document contractuel ou réglementaire applicable à l'immeuble et notamment au règlement de copropriété s'il en existe un.

10-2 Location gérance

Le Preneur ne pourra pas mettre son fonds en gérance libre en tout ou partie. Il s'engage à l'exploiter personnellement, sauf accord avec le bailleur.

10-3 Sous-location

Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous louer le local à qui que ce soit, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Dans l'hypothèse où cette autorisation serait accordée, le sous-locataire ne saurait prétendre à aucun droit direct à l'égard du Bailleur notamment en ce qui concerne un éventuel maintien dans les lieux ou le renouvellement direct à son profit du Bail.

10-4 Cession du fonds de commerce

Le Preneur ne pourra, en aucun cas, céder son droit au présent bail seul. Il ne pourra le faire que dans le cadre de la cession de son fonds de commerce et ce, néanmoins en ayant sollicité au préalable l'agrément écrit du Bailleur.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives 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 tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant, pendant toute la durée résiduelle du présent bail et de son éventuelle tacite reconduction et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur libération effective et totale et remise des clés.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues à l'article 6 du présent bail.

Enfin, il est précisé que le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

La cession devra être régularisée par acte notarié.

10.5. Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption, à conditions égales, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il voudrait se substituer. En conséquence, deux mois au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession, le Bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera annexée une copie de l'acte signé des parties et comportant toutes les indications relatives à la cession envisagée, cette

notification valant de convention expresse entre les parties, offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

A compter de la réception de cette notification, le Bailleur disposera alors d'un délai de deux mois pour faire connaître au Preneur sa décision d'user ou non du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, soit pour lui-même, soit pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait.

Dans le cas où le Bailleur déciderait d'user pour lui-même de la faculté qui lui est ainsi reconnue, le prix serait payé à titre d'indemnité de résiliation de bail, selon les modalités de paiement retenues pour la cession du fonds de commerce initialement prévue, et, dans tous les cas, après libération des lieux et remise des clés, expiration des délais de purge, les créanciers inscrits ayant été dûment informés de ladite résiliation.

A l'expiration du délai de deux mois ci-dessus prévu, et faute par le Bailleur d'avoir manifesté sa décision, il sera censé avoir renoncé à son droit de préemption.

Néanmoins, en pareille hypothèse, le Preneur devra par lettre recommandée avec accusé de réception :

- Convoquer à nouveau le Bailleur au rendez-vous de signature de la cession projetée, avec un préavis minimum de huit jours.

- Dans tous les cas remettre au Bailleur, 15 jours au plus tard après la date de signature, une copie exécutoire de l'acte de cession ; s'il se révèle que cette dernière a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles précitées dans la notification initiale, cette seconde notification ouvrira un nouveau délai de deux mois au cours duquel le Bailleur pourra, également par lettre recommandée avec accusé de réception, déclarer vouloir se substituer pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale de son choix, dans les conditions ci-dessus prévues, au tiers cessionnaire du fonds de commerce.

Le droit de préemption ci-dessus organisé s'imposera à toute cession intervenant pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements successifs et/ou prorogations et s'appliquera à toutes les cessions qu'elle qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

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

10.6. Nantissement

Tous nantissements ou inscription de privilège qui seront pris par le Preneur devront pour être opposables au Bailleur lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui sera prise au greffe du tribunal de commerce dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.

ARTICLE 11-ASSURANCES

11-1. Assurances souscrites par le BAILLEUR

Le BAILLEUR a souscrit un contrat d'assurance garantissant tant les biens immobiliers, que les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de sa responsabilité civile de propriétaire d'immeuble.

11-1-1 Assurance des biens

Le contrat d'assurance souscrit par le BAILLEUR garantit notamment l'ensemble des bâtiments, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- . Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- . Dégâts des eaux, -
- Fuite intempestive du système d'extension automatique à eau,
- . Tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- . Grèves, émeutes, attentats, y compris actes de terrorisme et de vandalisme,
- . Catastrophes naturelles ;
- . Bris de glace, vol
- . L'intégralité de ses aménagements

Les biens sont assurés en valeur de reconstruction à neuf sans dépréciation de vétusté, étant précisé que la valeur de reconstruction évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance.

L'assurance comprend la garantie des Pertes de Loyers consécutives à des dommages matériels garantis.

En outre, le contrat d'assurance comporte la garantie " Recours des Voisins et des Tiers " suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

11-1-2 Assurance de responsabilité

Le contrat d'assurance souscrit par le BAILLEUR garantit les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incombent du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

11-1-3 Remboursement des primes d'assurances

Le BAILLEUR a souscrit, souscrira ou fera souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- . une police " Responsabilité Civile ", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- . une police " Dommages Ouvrage ", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions

de la loi 78-12 du 4 janvier 1978; dans le cadre de travaux portant sur la structure de l'immeuble. A défaut, cette police ne sera pas indispensable.

. s'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police " Tous Risques Chantier ", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

11-1-4 Remboursement des primes d'assurances

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR en sus des loyers et des charges, et à première demande de ce dernier, sa quote-part des primes résultant des polices prévues ci-dessus en Chapitre 11-1-1 à 11-1-3 Ce remboursement sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

11.2. Assurances souscrites par le PRENEUR

Le Preneur a l'obligation de faire assurer, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables :

11-2-1 Assurance des biens

Le ou les contrats devront accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

11-2-2 Assurance des frais supplémentaires ou des pertes d'exploitation

Le Preneur souscrira si nécessaire une police garantissant ses frais supplémentaires d'exploitation ou ses pertes d'exploitation qui seraient consécutifs à des dommages atteignant ses biens et/ou ceux du Bailleur.

11-2-3 Assurance de responsabilité

Le Preneur souscrira un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers et comportant les capitaux minima suivants par sinistre :

. dommages corporelscf. conditions particulières

dommages matériels et immatériels consécutifscf. conditions particulières

Les minima indiqués ci-dessus pourront être révisés sur demande du Bailleur.

11-3 Obligations du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, chaque année en début d'exercice civil, une attestation d'assurance émanant de ses assureurs.

L'attestation d'assurance devra mentionner au minimum les garanties demandées ci-dessus aux articles 11-2-1, 11-2-2 et 11-2-3 et les montants correspondants.

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

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

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

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

Le Preneur déclarera à son assureur d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les quinze jours de sa survenance.

Il devra procéder à l'installation d'extincteurs portatifs conformément au règlement de l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurance contre l'incendie.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou autres occupants, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

En outre, au cas où les Locaux Loués seraient détruits, en totalité ou en partie, par un incendie dont le Bailleur serait ou non tenu pour responsable, le Preneur, ne pourra, de convention expresse, réclamer une indemnité supérieure au plafond alloué dans l'assurance « garantie civile » par la Compagnie du Bailleur, pour les dommages causés au Preneur.

De prévenir immédiatement le Bailleur par lettre recommandée de tous sinistre, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclaté à la Compagnie qui assure l'immeuble.

Le Bailleur déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toute natures pouvant survenir,

Faute par le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné ci-après en l'article 17, à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le Preneur.

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire d'effet que 15 jours après notification par lettre recommandée avec accusé réception par les assureurs de la dite résiliation au Bailleur.

ARTICLE 12-RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du Bailleur, tous syndicats de copropriété, leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous les assureurs pour les cas suivants :

-En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués, ou dans les parties communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance.

-En cas d'irrégularité ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, des ascenseurs, de tous systèmes informatiques, de la fourniture de frigories ou de calories en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements communs, comme d'une façon générale des services communs et des nouvelles technologies s'il en existe, le Bailleur s'engage de son côté à faire toute diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides, pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture desdits fluides.

Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur.

-En cas de modification ou de suppression des prestations communes et notamment du gardiennage

-En cas de dégâts causés au local et/ou aux objets, ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'autres circonstances.

-En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeubles, de leur personnel, fournisseur ou clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du code Civil.

-En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

En cas d'accidents survenant dans le local ou du fait du local pendant le cours du bail quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivie de ce chef.

En cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

Toutefois, dans le cas où de tels vices ou défauts relèveraient de la responsabilité des constructeurs par application des articles 1792 et suivants du Code Civil, le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les procédures nécessaires y compris dans le cadre de l'assurance « Dommage Ouvrage » pour parvenir à la suppression de ces vices ou défauts.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à toute société de son groupe, à ses Mandataires et à leurs assureurs respectifs, des indemnités pour privation

de jouissance ou pertes d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 13-DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

En cas de destruction de tout ou partie de l'immeuble par suite d'incendie ou tout événement de force majeure, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

13-1 Destruction totale

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité, le Preneur n'étant plus redevable des loyers à compter de la survenance du sinistre.

13-2 Destruction partielle

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu que :

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, et si toutefois les Locaux Loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement et pendant une période n'excédant pas six mois, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Au cas où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devaient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du Bailleur accompagné de l'avis d'un bureau de contrôle, le Bailleur pourra résilier le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité aucune pour le Preneur, et, ce, dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'Architecte du Bailleur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du Preneur et que la durée de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devait être inférieure aux dires de l'Architecte du Bailleur, à 180 jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, de reconstruction ou de remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations ou remplacements, tant auprès de sa Compagnie d'Assurance que, le cas échéant, auprès de la Compagnie d'Assurance du Preneur.



ARTICLE 14- VISITE DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur se réserve, pour lui et toute personne le représentant ou dûment autorisée, un droit de visite des Locaux Loués :

- . 24 heures sur 24 en cas d'urgence, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires aux Locaux Loués,
- . et, sous réserve d'un préavis de 72 heures pour tout autre motif, étant entendu que le Bailleur ne pourra faire un usage abusif de ce droit et veillera à ne pas perturber l'activité du Preneur et sera accompagné, si ce dernier le souhaite, par un de ses représentants.

Par ailleurs, dès qu'un congé aura été signifié ou pendant les douze derniers mois de jouissance ou en cas de mise en vente de l'IMMEUBLE ou des Locaux Loués, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués par les candidats locataires ou acquéreurs accompagnés du Bailleur ou de son mandataire, tous les jours ouvrables, de 9 heures à 18 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 24 heures.

Dans les douze mois précédant l'expiration du bail, ou dans le cas de mise en vente de l'IMMEUBLE ou des Locaux Loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Un jeu de clés et/ou de badges des portes palières et/ou portes d'entrée se trouvera en permanence chez le gardien de l'IMMEUBLE ou l'organisme chargé de sa gestion technique.

ARTICLE 15-RESTITUTION DU LOCAL

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer et notamment conformément aux dispositions de l'article 5 susvisé.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état de réparation ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour la remise en parfait état.

Au plus tard un mois avant son déménagement, il sera procédé, en présence du Preneur dûment convoqué, un état des lieux.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur compte tenu d'une usure normale des lieux loués.

Le Preneur devra dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne prend pas les dispositions nécessaires en vue de les exécuter lui-même dans un délai de huit jours, il s'engage à s'acquitter auprès du Bailleur du montant nécessaire à la

réalisation desdits travaux tel qu'il ressortira des devis établis à cet effet, dans un délai de quinze jours maximum.

Le Bailleur aura la faculté dans tous les cas de demander au Preneur une indemnité journalière égale à un jour du dernier loyer en cours, charges comprises, pendant la durée nécessaire à cette remise en état à compter de la date du déménagement.

A défaut pour le preneur de payer ledit montant majoré de l'indemnité d'occupation, et de tous intérêts, le cas échéant, le Bailleur se réserve la faculté d'obtenir le recouvrement au moyen de toutes procédures, judiciaires d'exécution notamment par provision.

Dans tous les cas où le montant ressortant du devis s'avérerait insuffisant pour la réalisation des travaux, le complément serait exigible dans les mêmes conditions.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur au titre des premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres dommages intérêts.

ARTICLE 16-CLAUSE RESOLUTOIRE-SANCTIONS-COMPETENCE

16-1 Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, fraction de terme ou rappel de loyer après fixation du loyer de renouvellement, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux dans les termes de l'article L. 145-28 du Code de Commerce, charges, accessoires ou pénalités à leur échéance, reconstitution du dépôt de garantie et/ou son complément, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail et de ses annexes, et un mois après un commandement ou une mise en demeure par exploit d'huissier demeuré 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.

16-2 Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référé du Tribunal de Grande Instance de Paris, pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

16-3 A défaut de paiement de toute somme due en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance due en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette échéance, majoré de 10% à titre de pénalité forfaitaire, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

Il est prévu que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause pénale :

- seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non-paiement entraînant la résiliation des présentes dans les mêmes conditions ci-dessus exposées
- porteront intérêt conformément à la clause d'intérêts stipulée ci-après.

Indépendamment de toute procédure de recouvrement, les sommes dues à quelque titre que ce soit en exécution du bail, ainsi qu'au titre du présent article porteront intérêts, prorata

temporis et jour par jour à compter de leur date d'exigibilité et sans mise en demeure préalable au taux de base bancaire majoré de cinq points.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

16-4 L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux Loués après résiliation de plein droit ou judiciaire ou fin de bail par suite d'un congé sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50%, outre tous accessoires du loyer.

16-5 Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts, pénalités,
- intérêts,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : il est précisé qu'en ce qui concerne ce dernier poste, l'imputation sera faite en priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,
- ajustement du fonds de roulement,
- provisions sur charges.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal et aux dettes les plus récentes par rapport aux plus anciennes.

16-6 Les frais et honoraires de toute nature engagés par le Bailleur pour faire respecter ses droits au titre des présentes et, notamment sans que cette liste soit limitative, ceux afférents aux sommations, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution signifiés par Huissiers ainsi que tous frais et honoraires d'expertise et de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires par application des articles L.145-5 à L.145-23 du Code de Commerce, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige et facturés sur le terme suivant ; cette disposition s'entendant, par ailleurs, des frais et honoraires d'avocat et ce, dès lors que ceux-ci n'excèdent pas les usages du Marché.

En cas de résiliation, de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance et du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation au seul préjudice résultant de la fin anticipée du Bail, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation.

ARTICLE 17-DECLARATION

Les personnes physiques ou morales, identifiées ci-dessus déclarent, chacune en ce qui la concerne, soit par elle-même, soit par son mandataire ou représentant ci-après désigné :

- avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger

-Ne pas être en cessation de paiement et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi N°85-98 du 25 janvier 1985 et par les textes d'application sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises

-s'obliger solidairement entre elles, aux conséquences des conventions énoncées classe 4 du règlement applicable aux établissements accueillant du public qui les concernent dans la mesure où il y a pluralité de contractants agissant aux mêmes fins et où un cocontractant y trouve intérêt

-n'avoir, si elles sont personnes physiques, changé ni de nom patronymique ni de prénoms

-n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures de protection des majeurs prévues par la loi N°68-5 du 3 janvier 1968, affirmant qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à leur sujet au répertoire civil, ajoutant, si elles sont mariées, n'avoir pas modifié leur régime matrimonial et n'avoir fait l'objet d'aucune intervention de justice quant aux droits des époux

-n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi N° 8961010 du 31 décembre 1989, sur la prévention et le règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles ;

-n'avoir fait, si elles sont des personnes morales, subir aucune modification dans leur forme juridique, dénomination, siège social

-n'avoir, en cas de représentation d'une personne morale, fait l'objet d'aucune mesure d'interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une telle entreprise

-ajoutant, quant aux biens devant faire l'objet des conventions classe 4 du règlement précité, qu'il n'existe aucun obstacle ou restriction quant à leur libre disposition, notamment par suite d'expropriation, de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution ou toutes autres raisons.

17-1 Sur les obligations administratives, fiscales et sociales du Preneur

Le Preneur déclare qu'il fera son affaire personnelle de l'accomplissement de toutes les formalités juridiques, fiscales et administratives relatives à son exploitation dans les lieux loués et qu'il effectuera, en conséquence, toutes les déclarations et s'acquittera de tous les impôts et taxes selon la législation en vigueur de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

17-2 Sur la reprise des engagements pris par le Preneur lors de la signature du bail

Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, s'engage, dans un délai de neuf mois à compter du jour de la signature du bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite société et de la reprise, dans les termes de la loi, par cette société, des engagements résultant du présent bail. A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire passé le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société et de la reprise par celle-ci des engagements du bail.

17-3 Sur l'état de solvabilité du Preneur et les modifications de ses statuts

Le Preneur déclare que, au jour de la signature du présent bail, il est solvable et en mesure d'acquitter le montant du loyer contractuel défini ci-dessus.

Par ailleurs, le Preneur personne morale s'oblige à informer le Bailleur de toutes modifications significatives de la composition de son capital et de la personnalité de ses dirigeants.

17-4 Sur les actes et faits antérieurs à la signature du présent bail

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, plaquettes ou autres relatifs aux Locaux Loués et au Centre, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

17-5 Sur les documents annexés ou remis en vertu du présent bail

Le contenu et l'exactitude de tous documents techniques, y inclus ceux repris dans les annexes jointes au présent bail, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou ses Mandataires ne sont pas garantis par ces derniers, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

17-6 Sur la recherche de matériaux dont la réglementation prescrit l'usage dans les constructions du Bailleur

Pour tous les travaux qu'il réalisera, le Bailleur déclare qu'il fera procéder à un repérage des matériaux et produits susceptibles de contenir des substances dont la réglementation proscriit l'usage tels que l'amiante et ce, selon les dispositions légales en vigueur.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le Preneur devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant de telles substances dont l'amiante et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants des lieux loués.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur et ses entreprises, Maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

17-7 Sur les risques naturels et technologiques

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels et technologiques auxquels les lieux loués au titre du présent bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, et selon état qui demeure annexé aux présentes.

En conséquence, le Preneur renonce à tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire relatif au contenu de cet état.

Le Bailleur déclare n'avoir jamais reçu d'indemnisation en application des articles L 125-2 et L 128-2 du Code des Assurances.

17-8 Divers

17-8-1. Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

17-8-2 Les délais stipulés aux présentes seront décomptés conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Nouveau Code de Procédure Civile.

17-8-3 Sauf s'il en est autrement stipulé aux présentes ou par des dispositions légales ou réglementaires, toutes notifications prévues aux présentes seront valablement faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront réputées faites à la date de première présentation.

ARTICLE 18- MODIFICATIONS-TOLERANCE-INDIVISIBILITE

18-1 Faculté de substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'immeuble, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, 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.

19-2 Modifications - Tolérances

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

18-3 Indivisibilité

Par ailleurs, le bail est conventionnellement déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. Il en va de même des locaux. Cette indivisibilité est stipulée valable, comme les autres clauses du bail en dehors du loyer, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations.

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

ARTICLE 19 : RENOUVELLEMENT DU BAIL OU REFUS DE RENOUVELLEMENT

19-1 Renouvellement du bail

19-1-1 Durée du bail renouvelé

Les éventuels renouvellements du présent bail interviendront chacun pour une durée de 9 (NEUF) années.

19-1-2 Loyer du bail renouvelé

A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail il est stipulé que, en cas de renouvellement, le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative de marché telle que définie à l'article 21-1-3 ci-après, à la condition toutefois que celle-ci soit supérieure au loyer mentionné ci-dessus à l'article 5, annuellement indexé dans les conditions prévues à l'article 5-1 susvisé.

En conséquence et ce, de convention expresse entre les Parties, si cette valeur se trouvait être inférieure au loyer alors en vigueur, ce loyer sera maintenu dans le cadre du bail renouvelé et indexé annuellement dans les conditions visées à l'article 5.

Toutes autres clauses et conditions du bail seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

19-1-3 Valeur locative de marché

La valeur locative sera dans tous les cas calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :

- . des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres de toute occupation, en dehors de toute notion de renouvellement et en aucun cas fixés judiciairement,
- . et ce, au cours des 24 mois précédant le renouvellement, la période étant élargie aux 36 mois précédant le renouvellement en cas d'insuffisance avérée de références,
- . pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, c'est à dire des immeubles de même nature que les Locaux Loués, situés dans son environnement, et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués, le même prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technologique, de fonctionnalité, d'utilisation des espaces, de modernité et les mêmes services collectif, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Si les loyers du marché apparaissaient pour certains sous-évalués, devront être recherchés et pris en compte, le cas échéant, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés, les indemnités d'entrée, le montant des cessions de droit au bail ainsi que l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le présent bail, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

ARTICLE 20-ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de la loi du 26 décembre 1969, le présent bail, à durée limité, s'appliquant à des immeubles non ruraux, sera enregistré, aux droits fixes en vigueur qui seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 21-ELECTION DE DOMICILE -COMPETENCE

Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social.

Quant au PRENEUR, il fait élection à 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.

Pour tout litige relatif aux présentes et qui ne pourrait être réglé à l'amiable, les parties donnent compétence aux tribunaux de la ville dont dépend le siège du Bailleur.

ANNEXE 1

A handwritten signature or mark, possibly a stylized '10' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

SEM 92



Ville de
La Garenne
Colombes

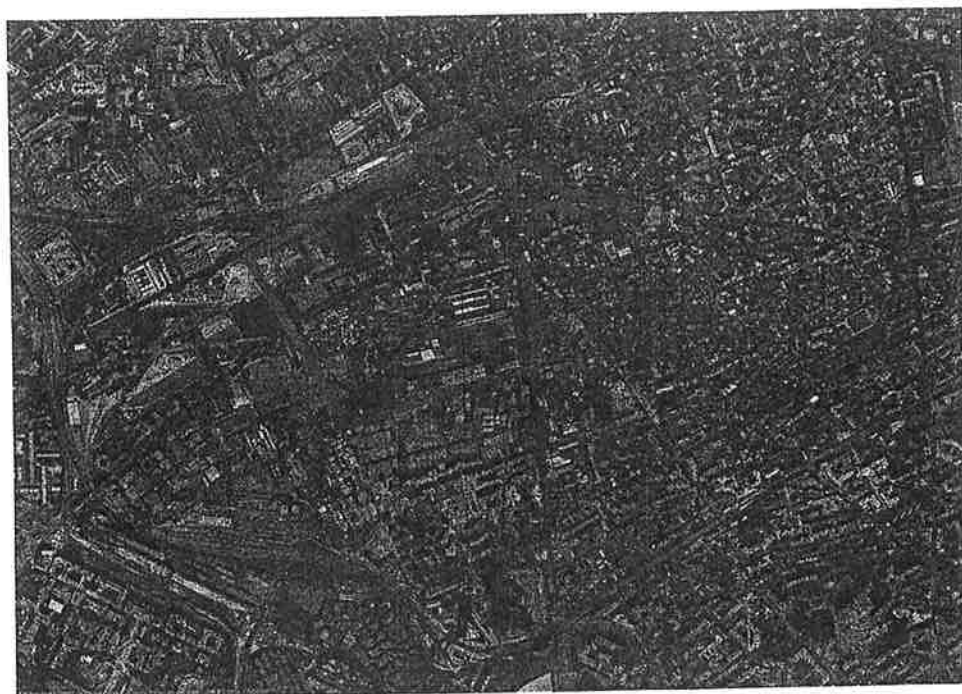
LA GARENNE-COLOMBES

ZAC DES CHAMPS PHILIPPE

CONSULTATION DE PROMOTEURS

REGLEMENT DE LA CONSULTATION ILOTS S6 L2, S10L1 ET S11L1

1. PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT



La ville de LA GARENNE-COLOMBES a manifesté sa volonté de maîtriser et de réguler le développement urbain d'une zone sur son territoire située à l'ouest de la RD 192 dit quartier « Des Champs Philippe » à proximité immédiate du quartier de la Défense et du faubourg de l'Arche.

La prolongation vers Bezons du tramway ligne T2 en traversant la ville de la GARENNE-COLOMBES a offert à celle-ci l'opportunité d'une reconstitution corollaire des espaces publics sur la RD 192 qui prévoit un réaménagement de la place de Belgique incluant une interconnexion entre le tramway et le réseau ferroviaire à la gare SNCF de la GARENNE-COLOMBES.

Dans ce contexte corroboré par la signature courant 2003 d'une première convention ville-état d'équilibre habitat/activités et d'une seconde pour la période 2007-2011, la commune de la GARENNE-COLOMBES a lancé une étude globale visant à établir un Plan Local d'Urbanisme.

Une étude complémentaire et spécifique au quartier des Champs Philippe menée sous l'égide de la SEM 92 a permis de conclure que l'opération d'aménagement et de revalorisation dudit quartier devait donner lieu à la création d'une Z.A.C. de telle sorte que, suivant délibération en date du 20 octobre 2004, le conseil Municipal de la Ville de LA GARENNE-COLOMBES a décidé de confier à la SEM 92 les missions nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, signée en décembre 2004. Par délibération de son conseil municipal en date du 2 mars 2006, la Ville de la GARENNE-COLOMBES a approuvé le dossier de création de la ZAC des Champs-Philippe et a donc décidé de créer ladite ZAC et a délégué sur le périmètre de ladite ZAC le droit de préemption urbain à la SEM 92.

Le dossier définitif de PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2006. Le dossier de réalisation de la ZAC des Champs Philippe et le programme définitif des équipements publics ont été approuvés par le Conseil Municipal en date du 21 décembre 2006.

Par ailleurs, suivant délibération de son conseil municipal en date du 27 juin 2006, la Ville de la GARENNE-COLOMBES a :

- approuvé la procédure de déclaration d'utilité publique relative à l'opération d'aménagement du Champs-Philippe,
- autorisé la SEM 92 à être bénéficiaire de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les acquisitions d'immeuble et à mettre en œuvre les procédures d'expropriation,
- approuvé le dossier complet d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Champs-Philippe ainsi que le dossier d'enquête parcellaire numéro 1 sur le périmètre restreint de la ZAC.

Par arrêté préfectoral du 14 mai 2007, Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement du quartier des « Champs Philippe » à la GARENNE COLOMBES et a autorisé Monsieur le Président de la SEM 92 à acquérir les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet.

Une modification du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 2007. Une nouvelle modification du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal le 4 juin 2009.

Objectifs du projet urbain

La Ville de La Garenne-Colombes a décidé d'engager un vaste projet de développement du quartier des Champs Philippe pour notamment répondre aux objectifs suivants :

- « Retrouver une continuité urbaine entre le quartier des Champs Philippe et le centre ville de la Garenne Colombes
- Aménager une vitrine économique moderne et attractive dans le prolongement du quartier d'affaires de la Défense
- Redessiner une nouvelle armature urbaine dans la partie ouest de la ville
- Inscrire l'ouest de la ville dans une nouvelle dynamique résidentielle et permettre le retour d'une véritable vie de quartier
- Assurer la mixité sociale
- Créer des équipements publics modernes et adaptés aux besoins des nouveaux habitants
- Créer des espaces verts de qualité. »

Programme des constructions

Le programme général de l'opération d'aménagement vise à la construction de :

- 105 000 m² ----- de bureaux
- 103 000 m² ----- de logements dont 25% de logements sociaux
- 9 000 m² ----- de commerces et activités
- 15 000 m² ----- d'équipements publics

L'opération d'aménagement se décompose en 5 secteurs, 15 îlots opérationnels et une quarantaine d'immeubles à construire.

Le Programme des équipements publics est constitué de :

- trois crèches dont une rue P. Sémart d'une capacité de 45 berceaux et deux autres totalisant 90 berceaux
- une école maternelle et primaire de 17 classes
- un collège 700 avec gymnase et internat (cet équipement est dans le périmètre de la ZAC mais n'est pas intégré au programme des équipements publics de la ZAC)
- un parking souterrain de 200 places
- une salle de spectacle

Il comprend aussi le réaménagement des espaces et infrastructures publics compris dans le périmètre de la ZAC.

Objectifs urbains et architecturaux retenus

Afin de s'assurer d'une cohérence et d'une qualité architecturale de l'ensemble de l'opération des Champs Philippe, la Ville de la Garenne Colombes a retenu le parti architectural suivant :

L'ensemble des opérations immobilières devra se conformer à un langage architectural classique, de type haussmannien.

Les façades devront reprendre les caractéristiques du vocabulaire haussmannien détaillés dans le cahier des prescriptions.

Les façades devront être soignées, en pierres porteuses ou semi porteuses. Une attention particulière sera portée aux matériaux nobles des façades.

Les rez-de-chaussée devront être traités de façon harmonieuse afin de disposer au cœur du quartier de commerces de proximité de qualité en accompagnement d'une superette de 1 500 m² de SHON.



Avancement de l'opération

L'opération d'aménagement est à ce jour bien avancée. De nombreux chantiers sont en cours ou sont d'ores et déjà livrés:

- La restructuration provisoire de la place de Belgique est livrée.
- Le collège 700, gymnase et internat seront livrés en septembre 2009.
- La crèche 45 berceaux rue Pierre Semart sera livrée en 2010.
- 45 logements en accession rue Pierre Semart ont été livrés en mars 2009.
- 100 logements sociaux rue Pierre Semart seront livrés en juillet 2010
- 90 logements en accession boulevard de la République seront livrés par phases début 2010 puis début 2011.
- L'ensemble des espaces publics sera requalifié au fur et à mesure de la réalisation de ces programmes.
- La mise en service du prolongement du tramway T2 sur le boulevard National est projetée à début 2012.
- La livraison de l'îlot N1L3 est prévue pour le 1^{er} trimestre pour début 2013, avec 80 logements en accession à la propriété et 70 logements sociaux.
- La livraison de l'îlot S5L1 est prévue pour la fin 2013. Ce sont 88 logements sociaux et 38 logements en accession qui vont être créés.
- La livraison de l'îlot N4L1 est projetée pour fin 2013. Il s'agit d'un programme de 11 640 m² de SHON, dont 5 700 m² de logements en accession et 5 940 m² de SHON dédiée à un Etablissement d'Hébergement pour Personne Agée Dépendante (EHPAD).

Les îlots concernés par la présente consultation sont les suivants :

ILOTS	m ² SHON logements en accession	m ² SHON logements sociaux	m ² SHON commerces	M ² SHON Equipement	Hauteur
S6L2	3 300	-	200	-	R+3+C
S10L1	4 500	-	450	-	R+3+C
S11L1	9 600	-	1 500	700 à 750	R+4+C
TOTAL	17 400	-	2 150	700 à 750	-

Calendrier prévisionnel de réalisation

Le calendrier prévisionnel ci-exposé est bâti en fonction de l'objectif municipal d'une livraison de l'ensemble des îlots S6L2, S10L1 et S11L1 en 2013.

- Janvier 2010 : désignation d'un investisseur pour les commerces des îlots S6L2, S10L1 et S11L1.
- Février 2010 : lancement de la consultation promoteurs logements pour les 3 îlots.
- Juin 2010 : signature des Promesses Synallagmatiques de Vente.
- Fin 2010 : dépôt des Permis de Construire.
- 2^e semestre 2011 : mise à disposition du foncier des 3 autres îlots.
- Au plus tard été 2013 : livraison des dernières constructions.

2. OBJET DE LA CONSULTATION

Dans le cadre de la ZAC des Champs-Philippe, la SEM 92 engage la commercialisation des parties logements en accession des lots S6L2, S10L1 et S11L1 à travers la présente consultation.

Elle a pour objet de sélectionner pour l'un, plusieurs, ou l'ensemble des lots, un promoteur en vue de la réalisation des programmes suivants :

Concernant les logements :

- 3 300 m² SHON de logements en accession à la propriété pour l'îlot S6L2
- 4 500 m² SHON de logements en accession à la propriété pour l'îlot S10L1
- 9 600 m² SHON de logements en accession à la propriété pour l'îlot S11L1

Il est envisageable que les logements puissent faire l'objet de vente en bloc à des investisseurs institutionnels, à hauteur de 30% maximum.

Précisions concernant le montage logements / commerces

L'un des objectifs essentiels de la ZAC des Champs-Philippe étant la reconstitution d'un tissu économique urbain attractif, la SEM 92 a lancé courant septembre 2009 une consultation auprès des maître d'ouvrages – investisseurs / gestionnaires des rez-de-chaussée commerciaux en vue :

- De sélectionner un opérateur unique ayant pour mission d'assurer une cohérence commerciale avec toutes les activités d'un cœur de quartier sur les lots S5L1, S6L2, S10L1 et S11L1 de la ZAC.

- De réaliser un programme de 2 500 m² SHON au total (hors pharmacie) à usage de commerces, en rez-de-chaussée d'immeubles dont une superette (MSA) de 1 500 m² SHON environ.



A l'issue de cette consultation a été retenue la candidature du Groupe Corbière dont la structure d'accueil, la société Corbière Foncière Immobilière (CFI) doit conclure avec la SEM 92 un protocole d'accord tripartite¹ aux termes duquel d'une part, Corbière Foncière Immobilière prend l'engagement d'acquérir en état futur d'achèvement la totalité des locaux commerciaux en rez-de-chaussée des îlots S5L1, S6L2, S10L1 et d'autre part ITM Développement Région Parisienne (Groupe Intermarché) celui d'acquérir les locaux commerciaux de l'îlot S11L1 nécessaires à la supérette.

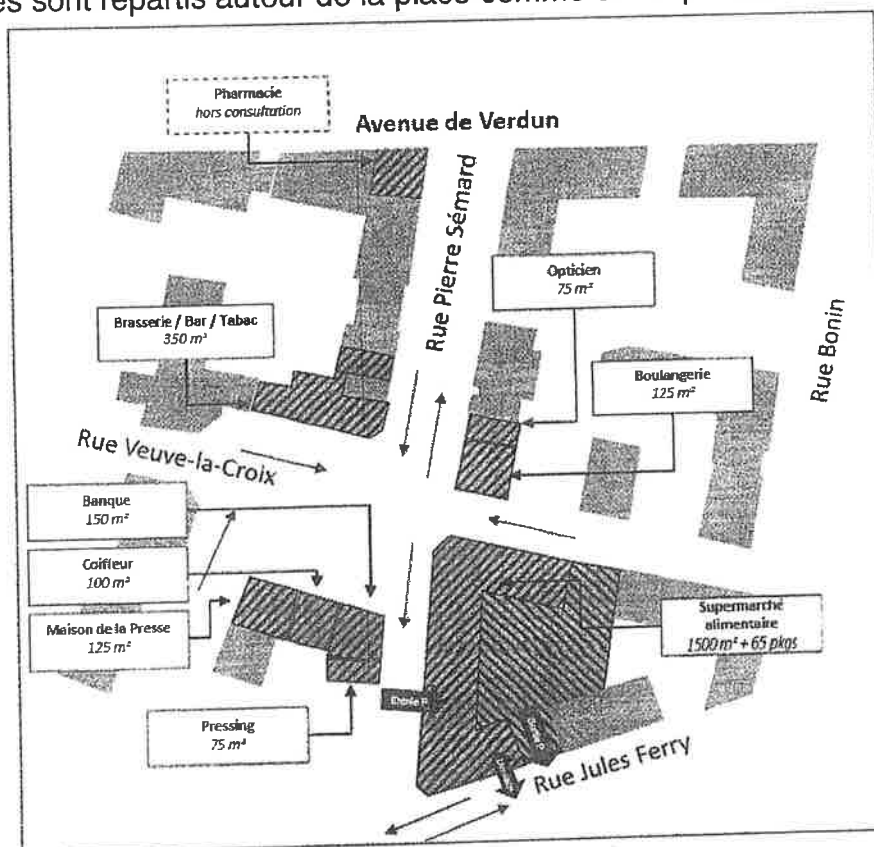
En conséquence, l'opérateur qui sera retenu à l'issue de la présente consultation s'oblige à vendre en état futur d'achèvement à la société CFI pour les îlots S6L2 et S10L1 et à la société ITM Développement Région Parisienne (Groupe Intermarché) pour S11L1, la SHON affectée au commerce du programme objet des présentes, brut de béton, fluides en attente. Le prix aura lieu d'ajouter celui équivalent au nombre de places de stationnement requis par le PLU.

Concernant les commerces :

Le plan de merchandising prévu par l'investisseur gestionnaire commercial comprend les commerces suivants répartis sur quatre îlots :

- Une pharmacie (150 m² SHON) et un restaurant-bar-tabac (350 m² SHON) sur **S5L1 : hors consultation**
- Un opticien (75 m² SHON) et une boulangerie (125 m² SHON) sur **S6L2**.
- Une banque (150 m² SHON), un salon de coiffure (100 m² SHON), une maison de la presse (125 m² SHON) et un pressing (75 m² SHON) sur **S10L1**.
- Une superette Intermarché de 1 500 m² SHON sur **S11L1**.

Les commerces sont répartis autour de la place comme sur le plan ci-dessous :



¹ Cf. Protocole d'accord tripartite entre CFI, ITM Développement et la SEM 92 en annexe

Précisions concernant l'implantation d'une crèche municipale sur l'îlot S11L1

Sur l'îlot S11L1, est prévue l'implantation d'une crèche municipale BBC en rez-de-chaussée de l'immeuble de logements.

La surface de cet équipement sera de 700 à 750 m² SHON.

Il est à noter que le volume de la crèche sera vendu à la SEM 92 conformément aux principes de programme et à la notice descriptive tous deux annexés à la présente consultation.

3. PROCEDURE DE CONSULTATION

Il s'agit d'une consultation restreinte.

Après le choix du ou des promoteurs, il sera demandé une présentation de trois esquisses architecturales par îlot, dans un délai d'un mois.

Calendrier prévisionnel du déroulé de l'ensemble de la consultation :

- **Envoi du dossier de consultation**
→ 26 février 2010
- **Réception des dossiers de candidatures**
→ 6 avril 2010 avant 16 h 00
- **Analyse et choix du promoteur lauréat**
→ Avril 2010
- **Remise des esquisses des architectes**
→ Fin avril 2010
- **Signature des promesses de vente (dont les projets sont ci-annexés)**
→ Juin 2010

La SEM 92 se réserve le droit de déclarer à tout moment la consultation infructueuse sur un lot ou tous les lots. Dans ce cas, les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité.

4. CONTENU DES DOSSIERS A REMETTRE PAR LES CANDIDATS

Sur la base du présent dossier de consultation et de ses annexes, les opérateurs ou groupement d'opérateurs seront invités à remettre des éléments relatifs à :



A. L'identité du candidat

1. Les références du candidat

Le candidat proposera, pour chaque îlot, une liste de 3 architectes minimum, ayant des références correspondants au parti-pris architectural retenu pour les immeubles de logements de la ZAC.

Il fournira une sélection de 3 références où seront présentées des opérations similaires réalisées (ou en cours) par les membres du groupement.

Nb : Il est possible pour un même maître d'œuvre de s'associer à plusieurs équipes.

2. La solidité juridique et financière du candidat

La candidature devra présenter pour chaque membre du groupement :

- Des renseignements sur la structure de la société (KBIS),
- Le rapport d'activité et rapport de gestion de la société
- Le dernier bilan comptable
- La décomposition du capital social de la société entre les principaux actionnaires

B. L'offre

Le candidat devra répondre sur chacun des trois lots et pourra proposer en sus une offre groupée sur les trois îlots.

Il devra ainsi remplir et signer le ou les acte(s) d'engagement annexés au présent règlement.

Il donnera sur une note annexée à l'acte d'engagement toute précision complémentaire concernant son offre.

C. La présentation de bilans simplifiés par lot

BILAN SIMPLIFIE LOGEMENTS EN ACCESSION	
Dépenses	
Achat des droits à construire	
Frais annexes	
Coût travaux	
Honoraires techniques (Moe, BET, AMO HQE, CT,...)	
Assurances, imprévus et divers	
Honoraires de gestion	
Commercialisation	
Recettes	
Prix de vente moyen des logements au m ² de surface habitable TTC, hors parking	
Prix de vente d'un emplacement de parking TTC	

D. Une proposition de planning de la commercialisation des logements et des travaux

Le candidat devra s'engager sur une livraison globale des îlots au plus tard à l'été 2013.

E. L'engagement en matière de performance Haute Qualité Environnementale et qualité du projet

Le candidat devra fournir une note détaillant son engagement sur ces sujets.

Les candidats consultés par la SEM 92 devront se positionner sur les hypothèses suivantes : acquisition de chacun des trois îlots S6L2, S10L1 et S11L1 et, s'ils le veulent, faire une offre groupée sur tous les îlots.

5. CRITERES DE SELECTION

Le choix du lauréat sera notamment fondé sur :

- Le respect du règlement de consultation
- La signature des actes d'engagement
- La qualité des prestations et qualité environnementale des constructions
- La typologie des logements
- La valorisation des charges foncières
- L'engagement à ne pas réaliser plus de 30% de vente en bloc
- Le bilan de promotion complet et structuré de l'opération

6. REMISE DES OFFRES

Les dossiers seront envoyés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remis au service contre récépissé à l'adresse suivante :

SEM 92 - 28 boulevard Emile Zola - 92020 NANTERRE CEDEX

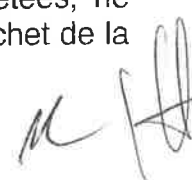
A l'attention de Martine BESSE

Offre pour :

**CANDIDATURE POUR LA CONSULTATION D'OPERATEUR POUR LA COMMERCIALISATION
DES LOTS S6L2, S10L1 et S11L1
ZAC des Champs-Philippe – La Garenne-Colombes**

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au 6 avril 2010 à 16h00

Les dossiers qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées, ainsi que ceux remis sous enveloppes non cachetées, ne seront pas retenus : ils seront renvoyés à leur auteur. Il est précisé que le cachet de la poste ne fait pas foi.



ANNEXES

- ▶ Règlement du PLU
- ▶ Fiches de lot pour S6L1, S10L1, S11L1
- ▶ Cahier des recommandations architecturales
- ▶ Cahier des recommandations devantures commerciales (en attente de validation de la part de la Ville)
- ▶ Cahier des charges de prescriptions environnementales sur le secteur sud (à venir)
- ▶ Charte chantier vert (2007)
- ▶ Projet de cahier des charges de cession de terrain (juin 2006)
- ▶ Cahier de limite de prestation (février 2010)
- ▶ Charte graphique des clôtures de chantier (septembre 2007)
- ▶ Cahier des charges de la maquette 3D
- ▶ Recueil de données et études préliminaire de faisabilité géotechnique N4L1 (à titre indicatif)
- ▶ Projets de promesses de vente pour chaque îlot
- ▶ Acte d'engagement pour l'îlot S6L2
- ▶ Acte d'engagement pour l'îlot S10L1
- ▶ Acte d'engagement pour l'îlot S11L1
- ▶ Acte d'engagement global pour les trois îlots
- ▶ Projet de protocole d'accord entre la SEM 92, CFI et ITM
- ▶ Programme indicatif de la crèche pour l'îlot S11L1
- ▶ Notice descriptive de la crèche pour l'îlot S11L1
- ▶ Prescriptions fonctionnelles et techniques pour les commerces y compris la supérette de S11L1 (février 2010)



Tous les projets

ZAC des Champs-Philippe : un projet ambitieux et

NTS DIVERSIFIÉE

La ville de vie ont été des moteurs essentiels
nouveaux programmes résidentiels
d'importantes modifications perturbant la vie quotidienne du quartier
nos projets prennent vie et que la ville puisse être relancée
et de nouvelles places de nouveaux logements
grand tous certifiés HQE Haute Qualité Environnementale

Crèche
Page 6

Résidence Jardin
Page 6

Ilot MIL3
Page 3

Parvis du collège
Page 6

Ilot 4

Ilot SSL1
Page 3

Place publique
(aménagement provisoire)
Page 7

Rues des Murs
et Veuve-Lac
Page 7

Fauvelles



Projet Bouwfonds marignan

11 640 m² SHON au total, réalisés par Bouwfonds m.

- 5 800 m² de logements en accession (97 logements)
- 5 000 m² dédiés à un Établissement d'Hébergement Personnes Âgées Dépendantes (A Plus santé) de
- Architectes concepteurs : Equipe Vigneron et Par
- Début des travaux : 3^e trimestre 2011
- Livraison prévue : 4^e trimestre 2013



Handwritten signature

ANNEXE 2



Janvier 2012

BOUYGUES IMMOBILIER
 Direction Régionale Ouest et Paris
 Vélizy Espace - Immeuble Guynemer
 13 avenue Morane Saulnier
 78457 VELIZY VILLACOUBLAY CEDEX
 Tél : 01 34 63 02 80 - Fax : 01 34 63 02 81
 au capital de 138 577 320 € - SIRET 562 091 548 007 12

[Handwritten signature]



Г А О А О Г Г О О О





Niche pour installation
de l'unité extérieure de climatisation
équipée d'une grille en façade

MAISON DE LA PRESSE

Emplacement coffret EDF
si branchement depuis la rue

Gaine technique pour passage gaine de
ventilation du commerce
dim inférieures 400x500mm

Emplacement compteur EDF
si branchement sur poste transfo

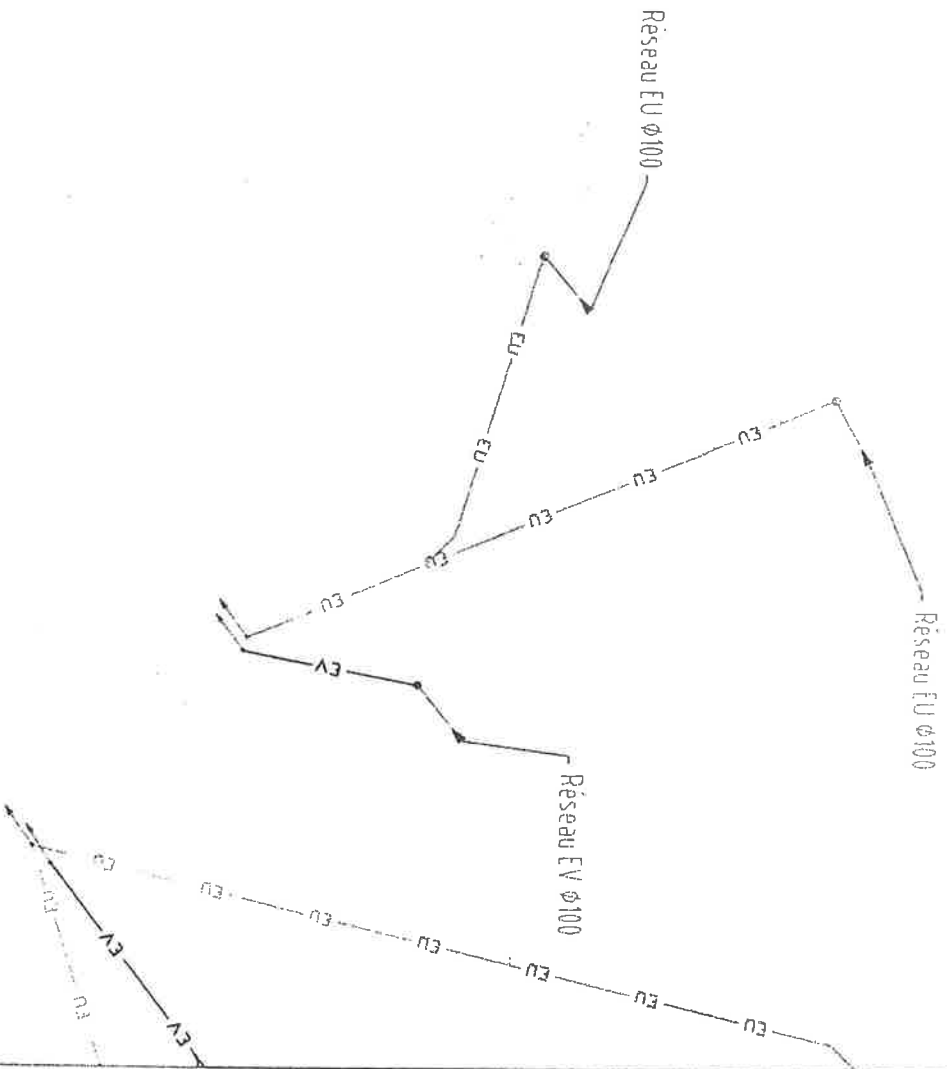
Attente LV Ø100 mm en gaine technique

Attente EU Ø40 mm en gaine technique

Vanne en attente EF
(diamètre d'alimentation
à préciser par le client)



Niche pour installation
de l'unité extérieure de climatisation
équipée d'une grille en façade



MAISON DE LA PRESSE

Handwritten signature and the number '2'.

ANNEXE 3

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a vertical line and a crossbar.



Mairie de La Garenne-Colombes

N/REF : URBA/AP

OBJET : information risques naturels et technologiques majeurs

CERTIFICAT RELATIF AU DECRET N° 2005.134 DU 15 FEVRIER 2005

Conformément au Décret N° 2005.134 du 15 février 2005 et à l'article L 125.5 du Code de l'Environnement, relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, et vu l'arrêté préfectoral DDE-SEU/SE N°2008.010 du 23 juillet 2008.

Le Maire de La Garenne-Colombes soussigné certifie, qu'à ce jour, le territoire de la Commune n'est concerné : ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation ou mouvements de terrains », ni par un plan de prévention des risques technologiques majeurs.

Fait à la Garenne-Colombes, le 10 janvier 2011.



L'adjoint au Maire délégué,

Jean-Pierre Hervo

République Française – Hauts-de-Seine

68, boulevard de la République – 92250 La Garenne-Colombes

Tél. : 01 72 42 40 00 – Fax : 01 72 42 45 29 – www.lagarennecolombes.fr – Courriel : urbanisme@lagarennecolombes.fr

L I B E R T É – É G A L I T É – F R A T E R N I T É

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

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

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° 2011-2-049 du 15/09/2011

mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

commune

9 place des Champs Philippe

code postal 02250
ou code Insee

la Garonne - Glomby

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels

prescrit
appliqué par anticipation
approuvé

1 oui ☐ non ☒
1 oui ☐ non ☒
1 oui ☐ non ☒

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation ☐ crue torrentielle ☐
sécheresse ☐ cyclone ☐
séisme ☐ volcan ☐

mouvements de terrain ☐
remontées de nappe ☐
autres ☐

avalanches ☐
feux de forêt ☐

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

2 oui ☐ non ☒
oui ☐ non ☐

2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers

prescrit
appliqué par anticipation
approuvé

3 oui ☐ non ☒
3 oui ☐ non ☒
3 oui ☐ non ☒

3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain ☐

autres ☐

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers

4 oui ☐ non ☒
oui ☐ non ☐

4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé

5 oui ☐ non ☒

5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé

oui ☐ non ☒

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques

6 oui ☐ non ☒
oui ☐ non ☐

6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés

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

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone 5 ☐
forte

zone 4 ☐
moyenne

zone 3 ☐
modérée

zone 2 ☐
faible

zone 1 ☒
très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui ☐ non ☐

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

9. Acquéreur - Locataire

10. Lieu / Date

à

Nom

Prénom

le

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.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des risques ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

La conservation de l'état des risques

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques...pour en savoir plus,
consultez **www.prim.net**

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Arche Nord 925055 La Défense cedex
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>





PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

**LE PREFET DES HAUTS-DE-SEINE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

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° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

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

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

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006.037 du 2 février 2006, mis à jour par les arrêtés préfectoraux DDE/SEU/SE n° 2007.274 du 8 juin 2007, DDE/SEU/SE n° 2008.010 du 23 juillet 2008 et DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 7 août 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes d'Antony, Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Issy-les-Moulineaux, Malakoff, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves et Ville-d'Avray ;

Vu les arrêtés préfectoraux du 25 novembre 1985 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour les communes de Courbevoie et de Meudon ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1985 approuvant la délimitation du périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Montrouge ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986 approuvant la délimitation des périmètres des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme pour la commune de Chatillon ;

Vu l'arrêté préfectoral DRCT/1 n° 2004-01 du 9 janvier 2004 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine sur le territoire des communes d'Asnières-sur-Seine, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Clichy-sur-Seine, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Meudon, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sèvres, Suresnes et Villeneuve-la-Garenne ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE n° 2003/096 du 15 avril 2003 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques Prévisibles de Mouvements de Terrain sur le territoire de la commune de Meudon ;

Vu l'arrêté préfectoral SPB 2005.14 du 29 mars 2005 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain sur la commune de Chaville ;

Vu l'arrêté préfectoral DDE/GEP n° 2006/261 du 2 juin 2006 portant approbation du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain sur la commune de Saint-Cloud ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques autour du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé à Nanterre ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-129 du 19 août 2010 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-117 du 8 juillet 2011 portant prorogation du délai d'approbation du PPRT du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société SDPN situé au 22, rue Jean Perrin à Nanterre prescrit par arrêté inter-préfectoral n° 2009-035 du 25 février 2009 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-60 du 6 mai 2011 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques des dépôts pétroliers classés « AS » situés à Gennevilliers et exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011-85 du 1er juin 2011 portant prorogation du délai d'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des dépôts pétroliers classés « AS » exploités par les sociétés SOGEPP et TRAPIL situés au 27, route du bassin n°6 et au 19, route du bassin n°6 à Gennevilliers prescrit par arrêté préfectoral n° 2009-184 du 30 décembre 2009 ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral DATEDE/2 n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n° 2011-61 du 23 mai 2011 portant modification de l'arrêté inter-préfectoral n° 2010-070 du 29 avril 2010 portant prescription de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Technologiques pour le dépôt pétrolier classé « AS » situé à Gennevilliers et exploité par la société TOTAL Raffinage Marketing ;

Vu l'arrêté inter-préfectoral n°2011-80 du 30 mai 2011 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques du dépôt pétrolier classé « AS » exploité par la société CCMP et situé à Nanterre ;

Vu le décret du 31 mars 2011 portant nomination de M. Pierre-André PEYVEL en qualité de préfet des Hauts-de-Seine ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

L'arrêté préfectoral n° 2010.074 du 14 juin 2010 et ses annexes relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs des Hauts-de-Seine est remplacé par le présent arrêté et son annexe.

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

Les éléments nécessaires à l'établissement du formulaire d'« état des risques naturels et technologiques » prévu pour informer les acquéreurs et les locataires de biens immobiliers sont consignés dans un dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées et accessible sur le site Internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.

Le dossier communal d'Information Acquéreurs-Locataires est constitué :

- d'une fiche de synthèse listant les risques naturels prévisibles et technologiques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés,
- de cartes associées.

ARTICLE 4 :

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

ARTICLE 5 :

L'obligation d' « information sur les sinistres » prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique aux communes présentant un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables en Préfecture des Hauts-de-Seine et mairie concernée.

La liste de ces arrêtés est disponible sur le site du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement : www.prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

ARTICLE 6 :

Ces deux obligations d'information s'appliquent depuis le 1^{er} juin 2006.

ARTICLE 7 :

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée aux maires des communes concernées du département des Hauts-de-Seine.

Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté avec la liste des communes annexée, est affiché dans les mairies des communes concernées et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département. Il est également accessible sur les sites Internet de la Préfecture et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France.

Le présent arrêté ainsi que ses modalités de consultation feront l'objet d'un avis de publication dans un journal local du département.

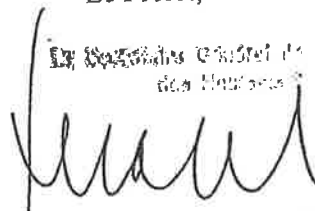
Il en sera de même à chaque mise à jour.

ARTICLE 8 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M. le Directeur de Cabinet, M. le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Antony en charge de l'arrondissement de Boulogne-Billancourt, M. le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Énergie et de l'Environnement d'Ile-de-France, M. le Directeur l'Unité Territoriale de l'Équipement et de l'Aménagement des Hauts-de-Seine et Mmes et MM. les Maires du département des Hauts-de-Seine sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Nanterre, le 15 SEP. 2011

Le Préfet,


Didier MONTCHAMP



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Annexe à l'arrêté préfectoral DRIEA IDF 2011-2-079 du 15 septembre 2011 modifiant l'arrêté préfectoral DDE/SEU/SE n° 2010.074 du 14 juin 2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

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

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
92002	Antony		Carrières ¹			Zone 1 ²
92004	Asnières-sur-seine		Inondation ³			Zone 1
92007	Bagneux		Carrières			Zone 1
92009	Bois-Colombes		Inondation			Zone 1
92012	Boulogne-Billancourt		Inondation			Zone 1
92019	Châtenay-Malabry		Carrières			Zone 1
92020	Châtillon		Carrières			Zone 1
92022	Chaville		Mouvements de terrain ^{4 5}			Zone 1
92023	Clamart		Carrières			Zone 1
92024	Clichy- la-Garenne		Inondation			Zone 1
92025	Colombes		Inondation			Zone 1
92026	Courbevoie		Inondation Carrières			Zone 1
92032	Fontenay-aux-Roses		Carrières			Zone 1
92036	Gennevilliers		Inondation	- PPRT SOGEPP- TRAPIL ⁶ - PPRT TOTAL RM		Zone 1
92040	Issy-les-Moulineaux		Inondation Carrières			Zone 1
92044	Levallois-Perret		Inondation			Zone 1
92046	Malakoff		Carrières			Zone 1
92048	Meudon	Mouvements de terrain ^{4 7}	Inondation Carrières			Zone 1
92049	Montrouge		Carrières			Zone 1
92050	Nanterre		Inondation Carrières	PPRT SDPN ⁸	PPRT CCMP ⁹	Zone 1

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	Zonage sismique
92051	Neuilly-sur-Seine		Inondation			Zone 1
92062	Puteaux		Inondation Carrières			Zone 1
92063	Rueil-Malmaison		Inondation Carrières			Zone 1
92064	Saint-Cloud		Inondation Mouvements de terrain ^{4 10}			Zone 1
92071	Sceaux		Carrières			Zone 1
92072	Sèvres		Inondation Carrières			Zone 1
92073	Suresnes		Inondation Carrières			Zone 1
92075	Vanves		Carrières			Zone 1
92077	Ville-d'Avray		Carrières			Zone 1
92078	Villeneuve-la-Garenne		Inondation			Zone 1

¹ Risques Carrières : Arrêtés préfectoraux pris en application de l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme et valant PPR.

² Zonage sismique : Zone 1 = Zone de sismicité très faible.

³ Risque Inondation : Inondation par débordement de la Seine – PPRI approuvé le 9 janvier 2004.

⁴ Risque Mouvements de terrain : PPRMT incluant les risques carrières et glissements de terrain.

⁵ PPRMT approuvé le 29 mars 2005.

⁶ Deux PPRT prescrits :

- Dépôts pétroliers SOGEPP-TRAPIL, le 30 décembre 2009
- Dépôt pétrolier TOTAL RM, le 29 avril 2010

⁷ PPRMT prescrit le 15 avril 2003.

⁸ PPRT du dépôt SDPN prescrit le 25 février 2009.

⁹ PPRT du dépôt CCMP approuvé le 30 mai 2011.

¹⁰ PPRMT approuvé le 2 juin 2006.

Ministère du Développement
Durable

Déclaration de sinistres indemnisés

Préfecture de : HAUTS-DE-SEINE

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

9 place des Champs Philippe
95250

Commune

GARENNE-COLOMBES

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

Arrêtés de reconnaissance de l'état
de
catastrophes au profit de la
commune

Cochez les cases OUI ou NON

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation
suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain Arrêté en date du 29/12/1999 ☐ Oui ☒ Non

Inondations et coulées de boue Arrêté en date du 12/03/2002 ☐ Oui ☒ Non

Inondations et coulées de boue Arrêté en date du 03/12/2003 ☐ Oui ☒ Non

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de
prestataire ou mandataire

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

ANNEXE 4

Bertrand GUILBERT
Guy BIGOT
François GAILLOT
Thomas WUHRMANN
Anne-Sophie AGUESSY
Notaires



123, avenue Paul Doumer
Boîte Postale 233
92503 RUEIL-MALMAISON
Tel : 01 47 32 37 37
Fax : 01 47 51 97 19

Dossier suivi par
Valérie HEMERY-DUFOUR
Tel : 01 47 32 83 33 -secrétariat : 83 34
e-mail : valerie.hemery-dufour.92020@paris.notaires.fr

VEFA BOUYGUES IMMOBILIER/SCI CHARLED (SYNOPSIS)
118445/09/CBA

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thomas WUHRMANN Notaire Associé soussigné, membre de la Société dénommée « Bertrand GUILBERT, Guy BIGOT, François GAILLOT, Thomas WUHRMANN et Anne-Sophie AGUESSY », notaires associés, Société Civile Professionnelle titulaire de l'Office Notarial de RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine), 123, Avenue Paul Doumer en date du 18 décembre 2012 a été réalisée la vente en état futur d'achèvement,

Avec la participation de Maître CASTERAN, Notaire à PARIS (75017), 72 avenue de Wagram, assistant l'ACQUEREUR.

Par :

La Société dénommée **BOUYGUES IMMOBILIER**, Société Anonyme au capital de 138.577.320 EUR, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 3, boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Au profit de :

La Société dénommée **CHARLED**, société civile immobilière au capital de 500 EUR, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 37 rue de Naples, identifiée au SIREN sous le numéro 529390270 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Quotités acquises :

CHARLED acquiert la pleine propriété.

DESIGNATION

I - DU TERRAIN D'ASSIETTE :

L'assiette foncière de l'ensemble immobilier à construire est constituée par un terrain situé à LA GARENNE-COLOMBES (HAUTS-DE-SEINE) 92250 Rue des Murgers, Rue Jules Ferry et Rue Pierre Sénard constituant l'ilot S10L1 de la ZAC des CHAMPS PHILIPPE:



SCP Bertrand GUILBERT, Guy BIGOT, François GAILLOT, Thomas WUHRMANN, Anne-Sophie AGUESSY, notaires associés,
e.mail : gbgw.rueil-malmaison@paris.notaires.fr

Membre d'une association agréée, le règlement par chèque est accepté. Société titulaire d'un office notarial
R.E.R : Rueil-Malmaison – Autobus 467 / 144 / 258 – Parking à l'Etude

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Vol.	Lieudit	Surface
	D	312	2	5 rue des Murgers	00 ha 02 a 53 ca
	D	301	2	7 rue des Murgers	00 ha 02 a 26 ca
	D	307	2	54 Rue Jules Ferry	00 ha 00 a 15 ca
	D	308	2	60 Rue Jules Ferry	00 ha 01 a 74 ca
	D	316	2	5 rue des Murgers	00 ha 01 a 08 ca
	D	310	2	62 Rue Jules Ferry	00 ha 00 a 62 ca
	D	296	2	7 bis rue des Murgers	00 ha 02 a 56 ca
	D	297	2	58 bis Rue Jules Ferry	00 ha 05 a 34 ca
	D	300	2	58 Rue Jules Ferry	00 ha 00 a 56 ca
	D	276	2	17 rue des Murgers	00 ha 01 a 01 ca
	D	278	2	23 rue des Murgers	00 ha 01 a 14 ca
	D	318	2	23 rue des Murgers	00 ha 00 a 29 ca
	D	321	2	23 rue des Murgers	00 ha 00 a 10 ca

Total surface : 00 ha 19 a 38 ca

II – DU VOLUME VENDU A L'INTERIEUR DUQUEL S'INSCRIVENT LES OUVRAGES VENDUS

VOLUME N° 3

Ce Volume est constitué par la somme des volumes partiels définis comme suit et localisés sous teinte bleue aux plans susvisés :

- . sous-volume 3.a : base de 43m² env. depuis la cote de 39,40m env. N.G.F. (sur étanchéité de la dalle plafond du 1^{er} sous-sol) à la cote de 43,90m env. N.G.F.
- . sous-volume 3.b : base de 12m² env. depuis la cote de 39,23m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage).
- . sous-volume 3.c : base de 234m² env. depuis la cote de 39,62m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage).
- . sous-volume 3.d : base de 214m² env. depuis la cote de 39,62m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage).
- . sous-volume 3.e : base de 11m² env. depuis la cote de 39,79m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du rez-de-chaussée) à la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage).
- . sous-volume 3.f : base de 0,5m² env. depuis la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.

- . sous-volume 3.g : base de 0,5m² env. depuis la cote de 43,90m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.
- . sous-volume 3.h : base de 0,5m² env. depuis la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.
- . sous-volume 3.i : base de 0,5m² env. depuis la cote de 44,12m env. N.G.F. (axe de la dalle plancher du 1^{er} étage) à la cote de 58,00m env. N.G.F.

Dans ce volume s'inscriront :

- En superstructure :

- o Au rez-de-chaussée :
 - des locaux commerciaux donnant sur la place publique à aménager et la rue Pierre Sépard ;
 - une aire de livraison extérieure donnant sur la rue des Murgers avec une jardinière attenante ;
 - un local poubelles donnant sur l'aire de livraison ;
 - un local poubelles donnant sous le porche.
- o Du 1^{er} au 4^{ème} étage (inclus) :
 - quatre gaines techniques.
- o En toitures :
 - les édicules des gaines techniques.

Observation étant ici faite que les gaines techniques susvisées correspondent à celles identifiées sur les plans annexés à l'état descriptif de division en volume ci-après énoncé.

Servitudes :

Le volume 3 bénéficiera d'une servitude de passage piétons sur le volume 2 (figurée sous flèches bleues aux plans des rez-de-chaussée et 1^{er} sous-sol ci-annexés) pour permettre l'accès :

- à certains locaux commerciaux, desservis également par le porche et l'allée de circulation piétonne qui lui fait suite ;
- au local poubelles, donnant sous le porche ;
- aux locaux techniques, objets de la servitude ci-dessous décrite.

Cette servitude s'exercera, depuis la rue Pierre Sépard, par le porche, l'allée de circulation piétonne, l'escalier d'accès aux sous-sols de la cage A, les voies de circulations au 1^{er} sous-sol.

Le volume 3 bénéficiera d'un droit d'usage des locaux techniques suivants, inscrits dans le volume 2 (figurés sous hachures bleues au plan du 1^{er} sous-sol, ci-annexé) :

- local « Eau » ;
- local « Electricité »
- local « Courant faible ».

III/ DES OUVRAGES VENDUS

Quatre locaux « brut de béton – fluide en attente » d'une SHON de 470,79m², situés en « rez-de-chaussée » tels qu'ils sont identifiés sur les quatre plans de vente annexés aux présentes intitulés, savoir :



- Banque,
- Salon de coiffure,
- Pressing,
- Maison de la presse.

Observation étant ici faite que malgré les affectations à usage de banque, de salon de coiffure, de pressing et de maison de la presse sus-visées, le propriétaire du VOLUME TROIS pourra affecter ces locaux à tout autre usage commercial de son choix sans aucune restriction, sauf celles énumérées au cahier des charges de l'AFUL sus-énoncé, et sous réserve de l'accord de l'aménageur jusqu'à la livraison des **BIENS**.

IV/ DU VOLUME CONTENANT LES LOTS DE COPROPRIETE VENDUS

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens, objet des présentes, s'inscrit dans les limites du volume **DEUX (2)** de l'état descriptif de division volumétrique ci-après visé dont la désignation figure intégralement dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-après visé.

VI/ DES LOTS DE COPROPRIETE VENDUS

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépend une partie des biens vendus :

L'immeuble à édifier dans les limites du volume DEUX (2) va être divisé en deux bâtiments et cent cinquante huit lots (158 lots), numérotés :

- 101 à 160 répartis dans le bâtiment ABC ;
- 201 à 298 répartis dans le bâtiment P (Parking) ;

Il comprendra après son complet achèvement un ensemble de locaux à usage d'habitation et un parc de stationnement.

Les deux bâtiments ABC et P seront desservis par trois cages A, B et C.

Par ailleurs, l'ensemble immobilier comprendra au rez-de-chaussée :

- deux allées de circulation piétonne permettant :
 - o l'accès au hall A, depuis la rue des Murgers ;
 - o l'accès à l'escalier de desserte des sous-sols A2, depuis le porche ;
- des espaces verts et jardinières attenants auxdites allées ;
- un espace vert situé au droit du pignon Ouest (côté rue Jules Ferry) ;
- trois jardins et trois terrasses en jouissance exclusive.

Lot numéro deux cent quarante-cinq (245) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 44.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-six (246) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 45.

1

[Signature]

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-sept (247) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 46.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-huit (248) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 47.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quarante-neuf (249) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 48.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante (250) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 49.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante et un (251) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 50.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante-deux (252) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 51.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

1



Lot numéro deux cent cinquante-trois (253) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 52.

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent cinquante-quatre (254) :

Dans le bâtiment P, au deuxième sous-sol, un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT n° 53

Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des lots objet de la vente tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

PRIX

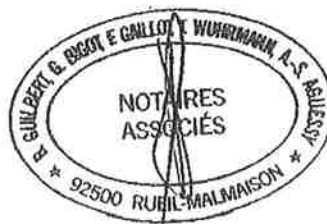
La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse, de

au prix hors taxe de : EUR
EUROS et centimes
à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 %, de

Lequel prix a été payé comptant à concurrence de
par l'ACQUEREUR. Le surplus du prix de la vente sera payé à la mise à disposition des BIENS.

En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine),
LE 18 décembre 2012



ANNEXE 5



Commune de La Garenne-Colombes

dossier n° PC 092 035 11 E0003

Date de dépôt : 31 janvier 2011

Demandeur : BOUYGUES IMMOBILIER SA

Représenté par : Madame Jouanno Marie-Pascale

Pour : construction d'un ensemble de 59
logements + commerces sur 2 niveaux de
stationnement en sous-sol

Adresse terrain : Rue des murgers, rue Jules Ferry
92250 La Garenne-Colombes

Destination : habitation et commerce

SHON créée : 4971 m²

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire
au nom de l'État

Le maire de La Garenne-Colombes,

Vu la demande de permis de construire présentée le 31 janvier 2011 par BOUYGUES IMMOBILIER SA représenté par Madame Jouanno Marie-Pascale demeurant au 13 avenue Morane Saulnier à VELIZY (78457 CEDEX) sur un terrain situé rue des murgers, rue Jules Ferry à La Garenne-Colombes (92250) ;

Vu l'objet de la demande portant sur la construction d'un ensemble de 59 logements + commerces sur 2 niveaux de stationnement en sous-sol.

La surface hors-œuvre nette créée est de 4 971 m² ;

Vu les pièces annexées au dossier déposé le 31 janvier 2011, complété le 14 mars 2011 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et le décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation ;

Vu les articles R. 123-1 à R. 123-55 du code de la construction et de l'habitation relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

Vu le décret n° 2010-744 du 2 juillet 2010 relatif aux opérations d'aménagement d'intérêt national du quartier d'affaires de La Défense et de Nanterre et La Garenne-Colombes ;

Vu le plan local d'urbanisme de La Garenne-Colombes approuvé le 28 septembre 2006, modifié les 19 avril 2007, 04 juin 2009, 07 septembre 2009 et 01 juillet 2010 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 02 mars 2006 créant la zone d'aménagement concertée dite « ZAC des Champs Philippe » ;

Vu la délibération du Département des Hauts-de-Seine en date du 19 juin 2009 instituant la participation pour raccordement à l'égout ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2011 autorisant BOUYGUES Immobilier SA à déposer une demande de permis de construire, jointe au présent arrêté,

Vu l'arrêté accordant la déclaration préalable pour division en date du 1^{er} août 2011,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD09203509E0070 en date du 7/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0068 en date du 13/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0067 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0071 en date 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0062 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0074 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0073 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0072 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0069 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0066 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0065 en date du 07/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0064 en date du 13/01/2010,

Vu l'arrêté accordant le permis de démolir n° PD 09203509^E0082 en date du 06/01/2010,

Vu l'avis favorable de la Commission communale de sécurité et d'accessibilité de La Garenne-Colombes en date du 04/03/2011 ;

Vu l'avis favorable de la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris en date du 15/04/2011 ;

Vu l'avis favorable de la SEM 92 en date du 6 avril 2011 ;

Vu l'avis favorable du Maire de La Garenne-Colombes au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation en date du 8/07/2011 ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 425-15 du code de l'urbanisme « lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-19-13 du code de la construction et de l'habitation « l'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant le public prévue à l'article L. 111-8 est délivrée au nom de l'Etat par :

- a) Le préfet, lorsque celui-ci est compétent pour délivrer le permis de construire ;
- b) Le maire, dans les autres cas » ;

Considérant que la décision sur le permis de construire n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 422-2 du code de l'urbanisme la décision prise sur le permis de construire émane du Maire ;

Considérant la délibération du Conseil Général des Hauts-de-Seine en date du 19 juin 2009 qui fixe le montant de la participation pour raccordement à l'égout à 5,91 € (cinq euros et quatre-vingt onze centimes) par m² de SHON créée ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2

Le présent projet donne lieu au versement de la participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 29 378,61 € (vingt-neuf mille trois cent soixante-dix-huit euros et soixante et un centimes) au bénéfice du Conseil Général des Hauts-de-Seine en cas de raccordement au réseau départemental.

Article 3

Les prescriptions émises par la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris dont la copie est jointe devront être respectées.

Article 4

Les dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 et ses décrets d'application relative à l'accessibilité par des personnes handicapées devront être strictement respectées.

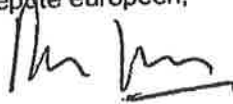
Article 5

Le Directeur Général des services de la mairie, et toutes les autorités administratives compétentes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Garenne-Colombes, le 3 AGOUT 2011

Le Maire au nom de l'Etat
Député européen,




Philippe Juvin

Nota bene : Ci-joint à titre d'information l'avis d'ERDF et de la Direction de l'Eau.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



Mairie de La Garenne-Colombes

Direction des Services Techniques
Urbanisme

N/REF : URBA/CV/AP/2012/
Affaire suivie par : A Pernin
Tel : 01 72 42 45 26

BOUYGUES IMMOBILIER
Madame Coline Georgeot
13, Avenue Morane Saulnier
78457 VELIZY VILLACOUBLAY CEDEX

Objet : ZAC des Champs Philippe flot S10L1
3 Rue des Murgers, 56 Rue Pierre Sénard, 58 Rue Jules Ferry

ATTESTATION

Le Maire de La Garenne-Colombes, soussigné certifie que :
Le Permis de Construire N° 092 035 11 0003-1
délivré le 12/04/2012 concernant la propriété citée en objet,
n'a pas fait l'objet d'un recours gracieux enregistré en Mairie,
ni à notre connaissance d'un recours contentieux,
auprès du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise
ni de retrait ou de déféré préfectoral.

La Garenne-Colombes, le 10 octobre 2012.



Par délégation du Maire,

Jean-Pierre Hervo
Adjoint au Maire

République Française - Hauts-de-Seine

68, boulevard de la République - 92250 La Garenne-Colombes
Tél. : 01 72 42 40 00 - Fax : 01 72 42 45 29 - www.lagarennecolombes.fr - Courriel : urbanismes@lagarennecolombes.fr

L I B E R T É - É G A L I T É - F R A T E R N I T É

ANNEXE 6

Février 2010

ZAC des champs Philippe

La garenne Colombes

Besoins fonctionnels et techniques

A-Généralités fonctionnels pour les commerces à l'exception du Supermarché

Les locaux commerciaux devront avoir une forme fonctionnelle et compacte de type carré, principalement ceux de petites dimensions comme le salon de coiffure, l'opticien, la banque, la Boulangerie, la Maison de la Presse, le Pressing, à l'exception de la Brasserie dont les plans sont déjà définis.

Les petites cellules commerciales, dans toute la mesure du possible, devront être libres de voiles porteurs, refends ou poteaux (surtout en vitrine). Les cages d'escalier, gaine d'ascenseurs, et tous types de gaine ne doivent pas contraindre l'exploitation des locaux commerciaux.

L'ensemble des commerces devra bénéficier d'une hauteur sous dalle de 4 m soit une hauteur sous-poutre de 3,5 m.

Il faut éviter de concevoir des locaux trop profonds, un rapport maximum de 1/3 est demandé entre la largeur de la vitrine et la profondeur du local.

Le nivellement du sol brut, avec chape des locaux, doit être au niveau -15 cm des trottoirs, sauf pour le supermarché. L'ensemble des locaux doit respecter la réglementation en vigueur sur l'accessibilité des établissements recevant du public (décret n° 2006-555 du 17 mai 2006)

B-Généralités techniques pour les commerces à l'exception du Supermarché

1-Compteurs - L'ensemble des locaux commerciaux sera livré avec l'arrivée des fluides raccordés aux divers réseaux du bâtiment de logements, en attente. Il s'agit des réseaux d'eau, de ventilation, d'électricité...

Le comptage pour l'électricité et la consommation d'eau devra être indépendant pour chaque commerce. Les compteurs devront être faciles d'accès depuis les cellules commerciales. Les puissances ne devraient pas dépasser le tarif bleu 36 KW. La boulangerie, en cas d'absence de gaz dans l'immeuble, devra être équipée au tarif jaune (environ 70 Kw).

2-Gaines de ventilation - Tous les locaux commerciaux seront climatisés. Les concepteurs doivent concevoir le projet de manière à permettre l'installation des VMC et climatiseurs dont ont besoin les commerces. Ces installations seront réalisées par les commerçants en même temps que l'aménagement intérieur de leur local. Il est souhaitable de prévoir une trémie commune aux commerces pour le passage de leurs gaines de ventilation. Le passage de gaines en faux plafond est réalisable, mais la sortie des bouches de ventilation en façade sous les fenêtres des usagers du bâtiment de logements est à éviter.

Il sera nécessaire de prévoir une ventilation en toiture pour le Pressing, la Boulangerie et une tourelle pour la Brasserie ainsi qu'un bac à dégraisser.

3-Surcharge d'exploitation - Pour faciliter l'aménagement des commerces en fonction de leurs besoins, les concepteurs prendront en compte les surcharges les plus contraignantes qui sont de 1,5 T pour toutes surfaces.

4-Local déchets - Un local d'entreposage des déchets sera mis à disposition des commerces suivants :

Bâtiment S6L2 : 20 m²

Boulangerie

Opticien

Bâtiment S10L1 : 20 m²

Pressing

Banque

Coiffeur

Maison de la Presse

Bâtiment S5L1

La Brasserie mettra en place un système de stockage individuel

C-Besoins fonctionnel et technique du salon de coiffure

Le salon de coiffure a besoin d'un local compact de forme se rapprochant le plus possible du carré correspondant à une surface de 100 m².

La vitrine doit être libre sans poteau.

Les compteurs et surtout les vannes d'arrêt d'EFS doivent être faciles d'accès depuis le salon.

Pour assurer un fonctionnement performant, le salon de coiffure à besoin :

- d'une arrivée d'eau et d'une évacuation d'un diamètre 40 mm pour aménager la zone de shampooing ;
- d'une évacuation eaux vannes pour les sanitaires, ainsi qu'une VMC ;

- d'arrivée de gaine permettant l'installation d'une climatisation réversible pour créer la zone des teintures. Cette espace demande une ventilation soutenue en raison des COV des produits utilisés.

D-Besoins fonctionnel et technique du magasin d'optique

Il doit être compact d'une forme se rapprochant le plus possible du carré. Il doit bénéficier d'une surface de 75 m².

La vitrine doit avoir un minimum de 7m de long et doit être libre et sans poteau.

Une arrivée d'eau et les évacuations des eaux vannes et usées doivent se trouver dans le fond du magasin pour créer les sanitaires et point d'eau.

Le local doit présenter les prédispositions nécessaires à l'installation d'une climatisation réversible.

E-Besoins fonctionnel et technique de la banque

Le local doit bénéficier d'une surface de 150 m² et doit être implantée en angle de rue pour bénéficier d'une vitrine commerciale sur deux voies. Le local doit être le plus compact possible et sans poteau gênant l'aménagement intérieur.

Un distributeur automatique sera implanté sur l'une des façades ainsi qu'un accès clients.

Un emplacement de stationnement réservé aux convoyeurs de fonds sera prévu au plus près de la porte du local technique du distributeur. La distance entre le stationnement du convoyeur et du local technique doit être inférieure à 10m.

Aucune canalisation, qu'elles soient d'évacuation ou d'un autre type, ne doit traverser les locaux de la banque à l'horizontale.

Descriptif technique remis par la Banque

GROS OEUVRE

- Structure poteau/poutre sans mur de refend avec au moins 4 m entre poteaux.
- Hauteur sous dalle 4.00 m.
- Hauteur sous poutre 3.50 m.
- Surcharge 350 kg/m² sauf local automates 800 kg/m²
- Murs périphériques agglos de béton plein épaisseur 15 cm.
- Local coffres et automate distributeur en façade avec mur plein maçonné agglos de béton plein épaisseur 15 cm.

ISOLATION COUPE-FEU vis à vis des tiers.

- Dalle haute CF 1H
- Murs périphériques CF 2H

CHAUFFAGE - CLIMATISATION

- Si possibilité, mise en place du groupe en terrasse avec gaine technique verticale entre local et terrasse.
- Sinon, grilles (2 fois 2 m² env.) à prévoir en façade pour échange d'air.
- Pas de réseau tiers traversant le local.

VENTILATION

- Si réseau commun avec l'immeuble : attente dans le local diam. 250 mm (500 m³/h) avec clapet CF en périphérie local.
- Si réseau indépendant, grilles en façade (voir clim.)

PLOMBERIE - SANITAIRES

- Alimentation eau froide + évacuation diam. 100 mm en attente à l'emplacement des futurs sanitaires.
- Pas de réseau tiers traversant le local.

COURANTS FORTS ET FAIBLES

- Alimentations ne transitant pas par un local tiers.
- Puissance électrique : tarif bleu 36 kW
- Téléphonie : alimentation câble 15 paires.

E-Besoins fonctionnel et technique du supermarché : Bâtiment S11L1

Fonctionnalité - Le supermarché est le commerce qui impose le plus de contraintes dans sa fonctionnalité et dans ses besoins techniques. La conception des locaux du supermarché doit pouvoir lui permettre d'évoluer suivant les besoins et les attentes de la clientèle. L'entrée principale doit donner sur la Place, de manière à ce que le commerce puisse être clairement identifié y compris depuis l'avenue de Verdun.

Gestion des flux - Le commerce doit pouvoir disposer d'une longueur de façade de 25 à 30 m qui ouvre sur deux façades. Les livraisons et l'entrée du parking doivent être traitées de manière à ne pas générer de gêne auprès de la clientèle et des usagers de l'ensemble de l'îlot S11L1.

C'est le commerce qui génère les flux les plus importants et ceci implique :

- De faciliter son accès aux clients aussi bien piétons que motorisés. Le parking du supermarché sera implanté au 1^{er} sous-sol directement sous la surface commerciale. Les clients pourront accéder directement depuis le parking aux surfaces de vente du magasin via un ou deux ascenseurs dimensionnés pour accueillir les caddies des clients;
- L'entrée du Parking (Public et Privé) se situera rue Pierre Sénard et la sortie Rue Jules Ferry (cf plan)
- De lui donner un accès direct au quai de déchargement : Ce quai se situera rue Jules Ferry et sera intégré au bâtiment afin que les manutentions de déchargement soient effectuées à l'intérieur.
- les réserves, qui disposeront d'une surcharge d'exploitation, seront positionnées à proximité du lieu de livraison en fond de magasin.

Besoins en terme de gaines - Le fonctionnement des différents laboratoires que comptera le supermarché est conditionné par la présence de sorties de ventilation, de conduit de fumée et de différentes gaines telles que l'ascenseur.

Les concepteurs trouveront au chapitre « sorties ventilation et désenfumage » du programme technique réalisé par le SARL Architectes Associés, intégré ci-dessous dans le document, la liste des différents conduits ou gaine à prévoir pour le bon fonctionnement du supermarché.

Locaux techniques et réserve - Un local technique de 200 m² est à prévoir en Rez-de-chaussée du supermarché pour l'installation d'un groupe froid et une réserve.

La réserve froide qui sera implantée au rez-de-chaussée au fond du magasin, induit la contrainte suivante : prévoir un décaissement de 20 cm de la dalle pour l'isolation acoustique et 20 cm de plus pour l'isolation thermique, ce qui totalise un décaissement de 40 cm sur une zone de 100 m².

Descriptif technique remis par le supermarché

PROGRAMME

- S.V. : 999 m² environ ;
- Froid alimentation avec production chaleur pour chauffage INTER
- Surface local technique froid : 100 m² environ
- Surface réserves et laboratoires : 200 m² environ
- Surface locaux sociaux et bureaux : 150 m² environ (niveau surface de vente)
- Transformateur EDF, tarif jaune.
- Installation d'une climatisation réversible

PRINCIPALES DISPOSITIONS TECHNIQUES :

Structure

- Trame des poteaux 10 x 15 environ et en tout point, distance entre 1 poteau et un mur supérieure à 4 m.
- Hauteur sous poutre et soffite de la coque supérieure à 4 m.
- Planchers bas :
 - sol brut à - 19 cm pour réalisation d'une dalle acoustique ;
 - charge sur sol brut : charge permanente 350 kg environ (complexe acoustique)
 - charge d'exploitation : 1,5 T/m² pour l'ensemble à l'exception des réserves 2 T/m²
 - Plancher haut : surcharge 50 kg/m² ;
 - Isolement : entre surface commerciale et logements : CF 3 h,
 - entre parking et surface commerciale : CF 1h30.

Aménagements particulier

- Gaines monte caddies 3 x 3 m environ ou le double si besoin de deux monte caddies
- Un local machinerie monte caddies en S/S ;
- Un sas entre le monte caddies et le parking ;
- Si possible un éclairage zénithal au centre du magasin sur l'arrière

Ouvertures en façade

- Local centrale froid alimentaire : prévoir une sortie de ventilation de 12 m² environ en façade ;
- Réserves et laboratoires :
 - accès marchandise par une porte de 2 m x 2 m,
- Locaux sociaux et bureaux :
 - une fenêtre salle de repos ;
 - quatre fenêtres bureaux.
- Sortie trappon pour transfert de fonds ;
- Accès magasin par au moins deux portes distantes de plus de 5 m ;
- Une sortie de secours en fond de magasin 2 UP minimum.

Sorties ventilation et désenfumage

- Local centrale froid alimentaire : prévoir une sortie de ventilation de 12 m² en façade (surface inférieure si sortie en terrasse)
- VMC sanitaires et bureaux ;
- VMC boulangerie
- Conduit de fumée pour four boulangerie ;
- Sortie pour ventilation gaine monte caddies et monte charge ;
- Sortie pour renouvellement air sanitaire surface de vente ;
- Sortie pour désenfumage mécanique de la surface de vente à plus de 8 m des façades des Tiers, extracteur sur couverture



- Réserves en S/S des emplacements pour les bacs à graisse et féculés sous les laboratoires ;
- Attentes EU/EV sous zones de vente (condensats), laboratoires, local centrale froid, locaux sanitaires, boulangerie.

Isolation thermique

- Isolation thermique : plancher haut et plancher bas conforme à la RT 2005.

Réseaux techniques

- Local AEP et eau incendie pour RIA ;
- Arrivée F.T.
- Local EDF, tarif jaune (240 KW).

Brief architectural selon concept urbain de l'enseigne

La mission

« contribue à une vie meilleure pour ses clients en leur permettant d'acheter tous les produits dont ils ont besoin et envie au quotidien »

Le concept

« Les petits bonheurs » du quotidien
« Inter vous facilite la vie au quotidien »

Les bénéfices objectifs (consommateur)

La proximité : humaine et urbaine. : achat facile et pratique.
Le plaisir au quotidien.
Le prix et la qualité.
La simplicité et l'accessibilité.
La praticité.

Façades

Invitante, communicante, transparente, exprime les 3 tempos du magasin :

- Store noir avec message script ;
- Logo de l'enseigne ;
- Bandeau orange ou rouge, le long de la surface et sur lequel sont repris les 3 zones du magasin (le tout prêt = snacking, le tout frais et le tout quotidien), les services, les horaires d'ouverture ;
- Surface de vitrine la plus vitrée et transparente possible ;
- Revêtement mural : bardage Eternit.

A titre informatif, le concept de l'enseigne Intermarché est présenté en annexe.

Stationnement

Le parking commercial sera destiné à l'usage des clients du supermarché et des commerces. Pour rendre le service souhaité auprès des usagers du commerce alimentaire, il est impératif que ce parking soit implanté directement sous la zone commerciale de l'îlot.

Il est à noter que l'emplacement du parking représentera une surface d'environ 2000 m² et qu'à ce titre les parkings devront déborder au delà de la surface commerciale elle-même.

G-Brasserie Bâtiment S5L1

-La hauteur prévue du local doit être de 4m pour le plafond et 3,50m sous les poutres.

-puissance en kW nécessaire

125 KW / tarif jaune, si c'est tout électrique, besoin de moins s'il y a le gaz

-placement des évacuations des toilettes « client et personnel » et douches

Les toilettes clients devraient logiquement se situer au fond du local, dans la partie la plus éloignée de l'esplanade.

La partie vestiaire doit être collée à la cuisine.

-local poubelle :

Un local pouvant contenir une poubelle à verres et un broyeur, soit environ 1m50 x 3m, ce local devant être climatisé et carrelé.

-Diamètre des conduits d'évacuations cuisine et climatisation (salle, cuisine et local poubelle)

Evacuation / siphons de sol : Diam 80 mm – Extraction hotte : Diam 200 mm – Arrivée d'air pour clim : Diam 200 mm

-type de dégraisseur

Séparateur de graisses (Marque Néhoréca par exemple)