

2 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

2.1 – Occupation

Un Immeuble de Grande Hauteur à destination de bureaux désigné la « TOUR » et un Bâtiment, à usage de bureaux et de commerces, sur 2 niveaux désigné le « PAVILLON ».

Aucune autorisation permettant la modification de la destination ne sera consentie compte tenu de la réglementation de l'urbanisme.

La Toiture terrasse du PAVILLON située au P8 est considérée comme inaccessible ; sera autorisé, sur demande particulière, les accès pour effectuer les interventions de maintenance des équipements d'un ou de plusieurs Preneurs.

La Toiture-Terrasse du PAVILLON située au P7 (zone terrasse bar) et celle de la TOUR située au D34 (zone Roof Top) est considérée comme accessible aux occupants de l'ensemble immobilier.

2.2 - Harmonie-aspect

2.2.1. Généralités

Aucun des éléments constituant des parties privatives, mais contribuant à l'harmonie de l'Ensemble Immobilier, ne pourra être modifié sans l'accord préalable du Bailleur.

Aucune enseigne, antenne parabolique (voir 3.2), réclame, publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives sans autorisation du Bailleur.

Il est interdit, à tous les Preneurs, d'entreprendre quoi que ce soit qui pourrait en modifier l'aspect extérieur ou qui pourrait être visible de l'extérieur de l'Ensemble Immobilier.

Aucun objet ne devra être exposé aux fenêtres, Toiture-Terrasse et assimilés, ni affichés dans les Locaux Loués s'ils peuvent être vus de l'extérieur.

2.2.2. Signalétique des Preneurs

Le Preneur sera, sous réserve d'avoir obtenu l'autorisation préalable du Bailleur, en charge de la mise oeuvre de la signalétique Preneur qui pourra être installée au niveau D00 dans la rue intérieure ou au R0.

Les modalités technico-économiques seront à discuter entre le Preneur et le mandataire du Bailleur.

Les Preneurs peuvent en outre apposer leur nom et logo sur les portes vitrées de leur palier d'étage, menant du palier dans les Locaux Loués. Aucune autre signalétique ne peut être apposée sur ledit palier d'étage, étant entendu qu'en cas de fixation par pinces, celles-ci seront fixées par collage ou toute autre méthode agréée par le Bailleur, à l'exclusion de tout perçage/vissage. Les propositions correspondantes des Preneurs doivent être soumises préalablement à l'approbation du Bailleur ou de son mandataire.

Tous désordre et dégradation dus aux travaux effectués par les Preneurs seront réparés par le Bailleur et mis à la charge du Preneur.

2.3 - Modifications – travaux

Les conditions de réalisation des travaux d'aménagement et des travaux en cours de bail sont spécifiées dans les conditions du bail.

Le Preneur devra se conformer pour la réalisation tant de ses travaux d'aménagement que pour les autres travaux réalisés en cours de bail aux documents suivants :

- La Notice de Sécurité,
- La procédure d'accès au site

Sauf autorisation expresse et par écrit du Bailleur, le Preneur ne pourra opérer, dans les lieux loués, aucune démolition, construction, percement, changement de distribution ou installation et plus généralement aucun travaux de modification ou amélioration.

Les Preneurs sont informés que l'Ensemble Immobilier est classé IGH W2 pour la TOUR et L, N, M, W pour le PAVILLON. Cette réglementation régissant les immeubles de grande hauteur impose des prescriptions particulières en matière de sécurité, de choix des matériaux, de limitation du potentiel calorifique des éléments mobiliers comme mentionné ci-dessus, qui doivent être prises en compte en cas de modifications ou de travaux.

Les Travaux d'Aménagement du Preneur, y compris l'aménagement et le cloisonnement des plateaux devront faire l'objet d'une demande de permis d'aménagement, préparée sous la responsabilité du Preneur et soumise à l'approbation du Bailleur ou un de ses conseils 'ORFEO' ou 'PRIMORIS', du gestionnaire et du Mandataire de Sécurité de l'Ensemble Immobilier.

Mode d'approbation des travaux corrigé

Le Preneur devra désigner un préventionniste afin de l'assister et le conseiller pour ce qui concerne les questions liées à la sécurité et au respect de la réglementation des Immeubles de Grande Hauteur.

Ces Travaux d'Aménagement ne pourront modifier les installations de sécurité des personnes et des biens de l'Ensemble Immobilier sans l'approbation du Bailleur et à condition que ces modifications aient fait l'objet d'un rapport favorable d'un bureau de contrôle et de l'avis favorable du Mandataire de Sécurité.

Il est ici expressément rappelé que les Travaux d'Aménagement du Preneur requièrent l'avis favorable de la sous-commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité de sorte que le Preneur devra convoquer le Bailleur à la visite organisée par cette Commission et se conformer aux observations faites et modifications demandées par ladite Commission et en justifier auprès du Bailleur, du bureau de contrôle et du Mandataire de Sécurité.

Le dossier devra être déposé au Mandataire de Sécurité en 9 exemplaires papier et transmis en version informatique avec les éléments suivants :

- Un Cerfa N°13825*2 : (demande d'autorisation de travaux)
- Un descriptif des travaux
- Une notice de sécurité indiquant avec précision les dispositions prises pour satisfaire aux mesures prévues par le règlement de sécurité, et les demande de dérogation éventuelle
- Une notice d'accessibilité aux personnes en situation de handicap
- Les plans sécurité, distance d'évacuation, résistance et/ou réaction au feu des matériaux utilisés, cloison, portes moquettes, Etc...)
- Les plans après travaux faisant apparaître les aménagements prévus, postes de travail, locaux.
- Le rapport initial de réception technique établi par le bureau de contrôle SOCOTEC
- Le cahier des charges fonctionnel établi par le coordinateur SSI Ste CAPSSI

A l'issue des travaux les documents suivants devront être transmis au gestionnaire de l'Ensemble Immobilier :

- Le RVRAT : rapport de vérifications réglementaires après travaux établi par le bureau de contrôle SOCOTEC, vierge de toute observations
- Le RRT SSI : Rapport de Réception Technique du Système de Sécurité Incendie, vierge de toute observation.
- Le DOE : Dossier d'Ouvrage Exécutés complet devra nous être transmis en version informatique
- Le rapport de vérification de la charge calorifique des éléments mobilier. Dans l'année qui suit l'arrivée dans les locaux puis tous les 5ans.

Constitution du dossier d'aménagement ajouté

Dans tous les cas, le Preneur sera responsable des conséquences de tous les travaux qu'il pourrait faire exécuter, du coût et des conséquences de tous les travaux qu'il aura commandés et il devra indemniser toutes les autres parties pour les conséquences nuisibles et les frais découlant de tels travaux. Les travaux acceptés par le Bailleur et dont l'exécution pourrait créer des inconvénients ou des désagréments pour l'un quelconque des autres Preneurs de l'Ensemble Immobilier seront exécutés du lundi au vendredi avant 8h00 ou après 19h00, les week-ends ou jours fériés. Dans tous les cas, tous les travaux seront conduits de manière à minimiser leur impact sur tous les autres Preneurs ou sur l'exploitation de l'Ensemble Immobilier.

Tous les travaux impliquant des interventions sur la GTC et les installations de détection incendie doivent être réalisés par les entreprises prestataires agréées par le Bailleur. Les travaux entraînant

une obsolescence des images graphiques des postes de supervision GTB devront conduire à la mise à jour de ces images à la charge du Preneur. Lorsqu'une autorisation est demandée, tous les frais engagés pour son étude (honoraires d'architectes, expertises, démarches de toutes sortes, etc.) seront à la charge du demandeur même si l'autorisation en cause est refusée.

A chaque étage, une mesure conservatoire en eau glacée est disponible afin d'alimenter des climatiseurs pour vos locaux informatiques.

Tout raccordement sur ce réseau nécessitera impérativement la mise en oeuvre d'un compteur d'énergie thermique compact à ultrasons répondant aux exigences de la RT 2012 de marque DIEHL et de type SHARKY 775.

2.3.1. Télécommandes Multifonctions

AUORE utilise la haute technologie pour piloter la température, l'éclairage et les stores des plateaux de bureaux.

Chaque étage est équipé de façon à opérer en plusieurs zones distinctes, chaque zone étant pilotée par une (1) télécommande multifonctions (TM). La TM dans chaque zone permet de modifier les réglages des plafonds rayonnants pour la TOUR, les ventilo-convecteurs pour le PAVILLON, piloter l'éclairage et monter et baisser les stores dans la zone concernée.

Il est mis à disposition au Preneur six (6) TM par niveau pour la TOUR et quatre (4) par niveau pour le PAVILLON.

Dans le cas d'un zoning plus fin, le matériel est la charge du Preneur. Par ailleurs en fonction de leurs aménagements intérieurs, les adaptations maître/esclaves ainsi que complément d'équipements de régulation (télécommande, sondes, etc...) qui s'avèreraient nécessaires seront réalisées par le Propriétaire ou son Mandataire au frais du Preneur concerné.

Les Preneurs ne peuvent sans l'accord du Bailleur ou son représentant, ni modifier, ajouter ou déplacer les équipements terminaux de climatisation se trouvant dans leurs espaces privatifs.

Les conditions d'autorisation par le Bailleur ou son Mandataire et d'exécution des travaux réalisés par les Preneurs, excédant ceux d'entretien courant, sont définies par les baux.

2.4 – Portance des Planchers

Il ne pourra être introduit et conservé dans les Locaux Loués aucune matière et substance inflammables, combustibles, explosives ou nuisibles à la santé, le Preneur sera tenu pour responsable des coûts et des conséquences de leur enlèvement ou de leur conservation y compris des dommages physiques ou matériels pour lesquels toute personne physique ou morale pourrait réclamer des dommages et intérêts. Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Les surcharges d'exploitation sont précisées dans les tableaux ci-dessous (CCTP GO Marché SETEC TPI) :

Destination du local	Catégorie*	Charges permanentes complémentaires G' [kN/m²]	Surcharges d'exploitation Q [kN/m²]
Locaux en infrastructure et médiastucture			
Locaux techniques sur radier	E2	3.5	2.5
Locaux production eau chaude	E2	37.5	2.5
Locaux techniques	E2	0.7	3.3
Locaux techniques Cuisines/Restaurant	E2	0.7	4.3
Zones circulation	B	2	2.5
Zones archives	E1	1	9
Cuves SPK	E2	0.7	35
Cuisines	E1	4	5
Lobby	C3	4	5
Salle de Restauration	C1	4	2.5
Laveries	E2	0.7	4.3
Déchets Bureaux	E2	0.7	4.3
Déchets RIE/décartonnage	E1	2	8
PC Sécurité	E2	0.7	3.3
Distribution Scramble	E2	4	5
Galerie	C3	4	5
Local Transfo	E2	0.3	2.5
Local vélo	E2	1.0	2.5
Locaux en superstructure			
Bureaux : zones courantes	B	0.7	3.3
Palier d'étage, circulation	B	2	2.5
Sanitaires	A	2	1.5
Locaux techniques	E2	0.7	3.3
Archives	E1	2	9

Destination du local	Catégorie*	Charges permanentes complémentaires G' [kN/m²]	Surcharges d'exploitation Q [kN/m²]
Salle Réunion Sky lobby	B	0.7	3.3
Terrasse accessible	C3	2	2.5
Local Technique	E2	0.7	3.8
Caillebotis Technique	E2	0	3
Toitures			
Toiture technique	E2	2	2.5
Toiture inaccessible	H	1.5	1.0

Destination du local	Catégorie*	Charges permanentes complémentaires G' [kN/m²]	Surcharges d'exploitation Q [kN/m²]
Locaux zone Pavillon			
Espace de services	C3	2	5
Sanitaires	A	2	1.5
CTA	E2	1	4
Cafe	C1	4	2.5
Zones circulation	B	2	2.5
Locaux Techniques gradins	E2	1	3.5
Locaux Techniques	E2	1	4
Auditoruim	C2	2	4
Lobby	C3	4	2.5
Mezzanine	C1	4	2.5
Laveries	E2	0.7	4.3
Cuisine	E1	4	2.5
Cafe/Brasserie	C1	4	2.5
Local vélo	E2	1.0	2.5
Bureaux : zones courantes	B	1.05	3.3
Palier d'étage, circulation	B	2	2.5
Sanitaires	A	2	1.5
Locaux techniques	E2	0.7	3.3

Destination du local	Catégorie*	Charges permanentes complémentaires G' [kN/m²]	Surcharges d'exploitation Q [kN/m²]
Archives	E1	2	12
Salle Réunion Sky lobby	B	0.7	3.3
Terrasse accessible	C3	2	2.5
Toitures			
Toiture technique	E2	3	1.5
Toiture inaccessible	H	1.5	1.0

* Catégorie au sens de l'EN 1991-1-1, utilisée pour les calculs de dégression des charges.

- Bureaux : sur les zones non précisées consultation du Bailleur nécessaire
- Toute surcharge au niveau de la Toiture-Terrasse doit obligatoirement recevoir l'autorisation préalable du Bailleur.

Aucun aménagement de coffre-fort, machine ou objet quelconque exceptionnel par son poids, ne pourra être fait sans l'approbation écrite préalable du Bailleur qui pourra être conditionné par un renforcement de la structure aux frais du Preneur concerné et selon les directives du Bailleur ou de ses ingénieurs et techniciens. Le Bailleur pourra exiger la remise à l'état initial en fin de bail.

2.5 – Sécurité

Le Preneur s'engage à respecter l'ensemble des dispositions réglementaires applicable sur l'ensemble immobilier telles que décrites au chapitre 1 « Généralités » et la notice de sécurité jointe en annexe. Et notamment :

Aménagements des locaux et évacuation :

Toutes les consignes et servitudes de sécurité définies par la réglementation en vigueur s'imposent au Preneur et à ses occupants, et en particulier les consignes en matière d'aménagement des locaux loués.

Le Preneur devra respecter le compartimentage existant.

De même, en cas d'alerte nécessitant l'évacuation de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier, les Preneurs devront impérativement permettre le passage des personnes à évacuer par les Locaux Loués.

Dans les locaux par lesquels il est possible de rejoindre les escaliers de secours, l'accès aux dits escaliers devra en tout temps être laissé libre dans les mêmes conditions que ci-dessus. Il devra y avoir coopération pour les exercices d'évacuations incendie.

Moyens d'extinction :

Le Preneur procédera dans les parties privatives des Locaux Loués à l'installation, à ses frais, des extincteurs exigés par la réglementation et justifiera auprès du responsable de site de la maintenance réglementaire.

Accessibilité permanente des locaux pour la sécurité :

Les Preneurs devront impérativement remettre au Responsable de Site les moyens d'accès aux Locaux Loués (clé, passe, carte, ...) afin d'en permettre l'accès à tout moment au personnel assurant la maintenance et la sécurité de l'Ensemble Immobilier.

Limitation du potentiel calorifique :

En exécution des dispositions de l'article R. 122-18 du code de la construction et de l'habitation, la charge calorifique des éléments non pris en compte au titre de l'article GH 16 (revêtements, mobilier et agencement, stores, etc.), sera :

- inférieure à 480 MJ/m² de surface hors oeuvre nette en moyenne par compartiment
- et inférieure à 680 MJ/m² pour les compartiments protégés en totalité par une installation fixe d'extinction automatique à eau.

Les locaux susceptibles d'accueillir une charge calorifique surfacique supérieure aux valeurs définies ci-dessus seront aménagés conformément aux dispositions de l'article GH 61 §3 et 4. Sont notamment concernés les locaux d'archives et le local déchets bureaux.

Usage des ouvrants :

Ajouté

L'ensemble immobilier bénéficie de deux typologies d'ouvrants :

- Des ouvrants de confort à l'anglaise pantographiques situés toutes les trois trames de la façade intérieure. Ils sont manipulables manuellement par les occupants des espaces. Il est rappelé qu'ils doivent être impérativement fermés en période d'inoccupation des locaux (soir, Weekend et jours fériés).
- 4 ouvrants de désenfumage (ODS) sont répartis sur les 4 façades et à chaque étage. Ces ouvrants ne sont manipulables que par les services de secours et en aucun cas par les occupants. Par ailleurs, ces derniers doivent être en permanence libre d'accès pour les services de secours.

2.6 – Tranquillité

Les Locaux Loués ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs.

En aucun cas, un Preneur ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes.

L'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'Ensemble Immobilier devront toujours être respectés et sauvegardés.

Le Preneur ne peut, dans ses publicités ou campagnes promotionnelles, identifier ou utiliser l'image de l'Ensemble Immobilier sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur.

Toutes ventes d'objets quelconques ou offres de services sont interdites.

L'accès des animaux est interdit, sauf pour les chiens tenus en laisse (se conformer aux articles L211-11 à L 211-28 du Code Rural, au décret 99-11-64 du 29 décembre 1999, et à l'arrêté du 27 avril 1999).

Il est interdit de fumer, de vapoter ou de faire du feu dans les parties communes, ainsi que dans les sous-sols dans leur totalité (parties communes et privatives).

Dans le cadre de la certification WELL de l'Ensemble Immobilier, il est interdit de fumer à moins de 7 mètres de ce dernier.

Le dépôt d'objets de toute nature est interdit dans toutes les parties communes d'étage et zones de stationnement. Le Bailleur pourra faire débarrasser sans préavis tout objet indésirable (y compris le cas échéant tout véhicule hors d'usage ou en état d'abandon ou de délaissement), les frais étant à la charge du contrevenant.

2.7 – Entretien

Les Preneurs devront souffrir sans indemnité le passage dans les Locaux Loués de toutes les dessertes d'équipements commun ou privatif ainsi que les travaux, les visites de contrôle ou d'entretien des installations et/ou des équipements se trouvant dans ces locaux.

L'accès des locaux pour vérification d'état et pour reconnaître le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, et découvrir l'origine de fuites ou d'infiltrations sera librement consenti au Bailleur.

Les robinets, toute la robinetterie et leurs raccordements existant dans les Locaux Loués, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition et autres inconvénients.

S'il se produit une fuite sur une canalisation d'eau dans les Locaux Loués, les réparations nécessaires et la remise en état des locaux endommagés seront supportées par l'occupant.

Les conditions d'entretien des Locaux Loués sont spécifiées dans le bail de chaque Preneur.

Toutes les serrures des Preneurs doivent correspondre au système de passe de l'Ensemble Immobilier, et tout changement doit être coordonné avec le Responsable de Site afin qu'il puisse avoir accès aux Locaux Loués à tout moment pour les besoins de l'entretien des installations techniques et pour la sécurité.

La maintenance des installations techniques des Locaux Loués est assurée selon les dispositions du Bail de chaque Preneur.

2.7 - Prescriptions environnementales

L'Ensemble Immobilier vise les certifications suivantes :

- HQE Bâtiment Durable niveau Excellent
- Breeam RFO niveau Excellent
- Well niveau gold
- Wiredscore niveau platinum
- BBC Effinergie
- Ready to osmoz
- Well Health & Safety

Cette dénomination implique le respect de prescriptions environnementales à différents niveaux techniques comme humains-qui déterminent les échelons de cette certification.

Par conséquent, pour assurer la continuité de cette démarche, les Preneurs devront se conformer aux générales directives suivantes :

2.7.1- Chauffage et climatisation

En hiver :

- Régler la température de consigne sur 19°C en hiver ;
- Relever les stores en hiver pour profiter des apports solaires gratuits ;
- Basculer en mode « Inoccupation » sur la télécommande lors d'une absence d'une période supérieure à la demi-journée ;
- Ne pas obstruer les bouches de soufflage (en cas d'inconfort lié à une sensation de courant d'air, en informer votre responsable avec lequel une solution technique pourra être étudiée).

En été :

- Régler la consigne de température sur 26°C en été ;
- Baisser les stores le soir en partant ;
- Baisser les stores dans la journée, notamment dans les locaux non occupés ;
- Couper la lumière et votre ordinateur lorsque vous vous absentez de votre bureau (en particulier le midi).

2.7.2- Eclairage

- Relever les stores en hiver pour favoriser l'éclairage naturel ;
- Eteindre la lumière lorsque vous quittez une pièce ;
- Lors du relamping, utiliser des sources lumineuses à IRC > 80 et à TC >3.000 K (IRC: indice de rendu des couleurs, Tc : température de couleur) ;

- Une fois par an : nettoyer les lampes et les luminaires. Lorsqu'ils sont poussiéreux, la perte d'efficacité peut atteindre 40% ;
- Veiller à ce que les lampes défectueuses intègrent une filière de recyclage ;
- Utiliser l'éclairage d'appoint sur les postes de travail en priorité par rapport à l'éclairage général.

2.7.3. Bureautique et autre équipements

- Mettre à l'arrêt les postes informatiques durant la nuit. Le maintien en mode veille génère des consommations électriques inutiles, du bruit et des dégagements de chaleur ;
- Utiliser les modes veille des appareils le plus souvent possible ;
- Utiliser l'ascenseur que lorsque cela est nécessaire.

2.7.4-Transports

- Eviter de prendre son véhicule si cela n'est pas indispensable ;
- Favoriser les réunions par visio-conférence ;
- Privilégier les transports en commun pour vos déplacements. A ce titre, la Défense dispose de nombreuses dessertes (RER, métro, Bus).

Des aménagements spécifiques pour les vélos ont été réalisés pour rendre plus agréable le trajet vers l'ensemble immobilier.

- Favoriser le co-voiturage et les transports propres (véhicules électriques, bicyclettes...).

2.7.5-Déchets

- Veiller à minimiser la production de déchets (utilisation des verso des feuilles, éviter les impressions inutiles...) ;
- Exiger des fournisseurs un emballage réduit ;
- Respecter les règles de tri des déchets lorsque le tri sélectif est organisé dans vos bureaux ;
- Lors du remplacement de matériel, étudier la possibilité de donner le matériel remplacé à une autre entité (association, école...).

2.7.6-Bruit

- Respecter le calme pour les gens qui travaillent ;
- Faire attention au volume des sonneries des téléphones ;
- Penser à basculer sa ligne téléphonique en cas d'absence ;
- Signaler les nuisances sonores dues aux équipements.

2.8 Application du décret éco-tertiaire

L'ensemble immobilier AUREOLE est concerné par le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « Dispositif Éco Énergie Tertiaire »). Dans ce cadre, le Preneur procédera annuellement à la

déclaration nécessaire sur la plateforme « OPERAT » de l'ADEME, de l'ensemble des consommations d'énergie de ses locaux que cela soit celles gérées directement (abonnements privés) et les consommations d'énergies des Locaux loués dont chaque Preneur bénéficie qui sont gérés par le mandataire du Bailleur.

Le Preneur et le mandataire du Bailleur se rapprocheront chaque année afin d'échanger les informations nécessaires.

Revision #1

Created 2024-07-05 12:49:26 UTC

Updated 2024-07-05 12:49:44 UTC