

ANNEXE TECHNIQUE :

Travaux

Pour toute modification de ses aménagements intérieurs et extérieurs, le locataire transmet au bailleur une demande précisant les travaux envisagés et en particulier :

- Plan de l'existant et du projet
- Descriptif des travaux

Le locataire s'engage à respecter toutes les règles de construction et à faire réaliser ses travaux dans les règles de l'Art, conformément aux normes et règles en vigueur. Si des dispositions de sécurité sont modifiées, il fera valider le projet par un Organisme Agréé, qui délivrera un Rapport Initial de Contrôle Technique validant les choix retenus

Les travaux du locataire ne devront pas gêner l'exploitation des tiers, et un programme de travaux sera proposé tenant compte des différentes contraintes.

Avant toute intervention, le locataire doit transmettre une demande d'autorisation au bailleur en y joignant les éléments sollicités dans le document intitulé « Dossier Travaux ».

DOSSIER TRAVAUX

Liste des pièces à fournir à titre indicatif

Local :	Surface :
Adresse :	Type – classement ERP :

COMPOSITION DOSSIER TRAVAUX	Observations
<input type="checkbox"/> Accord préliminaire du Bailleur	
<input type="checkbox"/> Descriptif de travaux	
<input type="checkbox"/> Planning prévisionnel des travaux	
<input type="checkbox"/> Rapport d'examen du dossier bureau de contrôle	
<input type="checkbox"/> Plan de l'existant	
<input type="checkbox"/> Plan du projet au 1/50 ^{ème}	
<input type="checkbox"/> Élévation (s) façade couleur	
<input type="checkbox"/> Plans des installations techniques (préciser la liste des plans)	Ex : plomberie, climatisation, extraction, installation électrique,.
COMPOSITION DOSSIER ERP	Observations
<input type="checkbox"/> formulaire de demande d'autorisation travaux (CERFA) <input type="checkbox"/> D.P. <input type="checkbox"/> A.T.	création de surface <20m ² ou modification de façade (urbanisme) aménagement intérieurs sans création de surface
<input type="checkbox"/> Engagement du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre relative à la solidité des ouvrages	
<input type="checkbox"/> PV de résistance au feu des matériaux utilisés	
<input type="checkbox"/> Notice de sécurité du Maître d'ouvrage	
<input type="checkbox"/> Notice d'accessibilité handicapée	
<input type="checkbox"/> Plan de masse	
<input type="checkbox"/> Plan plafond	(facultatif : éclairage, ventilation, trappes)
<input type="checkbox"/> Plan de sécurité	
<input type="checkbox"/> Coupes projet au 1/50 ^{ème}	
<input type="checkbox"/> Élévation (s) façade + enseignes au 1/50 ^{ème}	
<input type="checkbox"/> ...	Suivant demandes spécifiques de la Mairie/Commission de Sécurité
PIECES CONTROLES FINAUX	Observations
	Date
<input type="checkbox"/> Contrôle final dispositions constructives et moyens de secours	Observations
<input type="checkbox"/> Contrôle final installations électriques	
<input type="checkbox"/> Contrôle de solidité des ouvrages	
<input type="checkbox"/> Passage commission de sécurité	
<input type="checkbox"/> Avis Commission de sécurité	
<input type="checkbox"/> Arrêté d'ouverture de l'établissement ERP	

Ouverture au public pour les ERP

Il est rappelé que l'ouverture d'un Etablissement Recevant du Public (ci-après dénommé ERP) est soumise à une autorisation délivrée par l'autorité administrative, représentée par le Maire, qui vérifie la conformité des travaux d'aménagement, même s'ils consistent uniquement en une modification d'une partie des locaux. Ils doivent être conformes aux règles de sécurité fixées et en vigueur au moment de l'instruction par les services compétents.

Le preneur et son maître d'œuvre sont pleinement responsables de leur chantier et de leurs aménagements et doivent à ce titre veiller au respect de toute règle ou réglementation applicable et notamment :

- Le Code du Travail,
- Le Règlement de Sécurité contre l'Incendie Relatif aux ERP,
- Le Code de la Santé Publique et notamment les dispositions relatives à l'amiante,
- Le code de l'environnement, et notamment la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code de l'Urbanisme et tous règlements d'urbanismes locaux (POS, PLU, etc.)
- etc.

Modalités de dépôt d'un dossier de demande d'autorisation d'aménager, de modifier, et d'ouverture au public :

La demande d'Autorisation de Travaux déposée en mairie est constituée d'un dossier comportant l'intégralité des pièces précisées dans le document intitulé « Dossier Travaux » permettant l'instruction de la demande par la Mairie et les sous-commissions compétentes (accessibilité, incendie). Il appartient au preneur de vérifier auprès du Service Urbanisme le contenu exact de ce dossier de manière à ce que son instruction permette de contrôler que toutes les règles de sécurité ont été prises en compte en phase projet.

Le preneur fait réaliser par un Organisme Agréé une mission de Rapport Initial de Contrôle Technique (RICT), qui validera la conformité des choix retenus, les plans d'aménagements, et la notice de sécurité. Un exemplaire de l'intégralité du dossier est transmis au bailleur.

Le délai d'instruction de cette demande est de 5 mois maximum, une demande de complément d'information (notamment en cas de pièces manquantes) peut être faite dans un délai d'un mois suivant le dépôt. Des modifications peuvent alors être demandées, et elles devront être prises en compte lors de la réalisation des travaux

Visite d'ouverture au public :

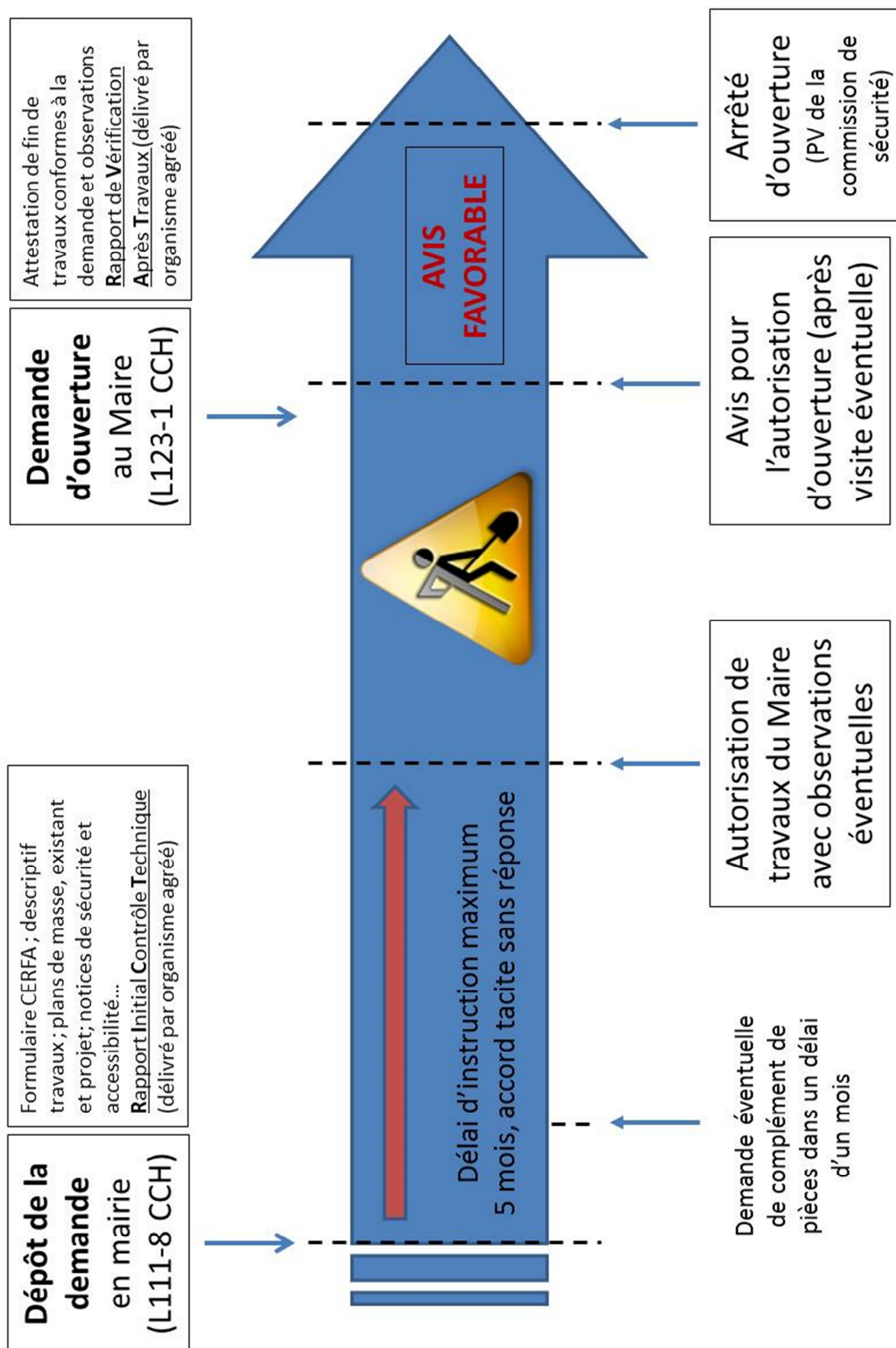
A l'issue des travaux, le Maire délivre un avis (favorable ou défavorable) en s'appuyant sur le Rapport de Vérification Après Travaux (RVAT) établi par un organisme agréé pour le compte du preneur. Le Procès-Verbal d'ouverture, certifiant la conformité des aménagements et des installations (avec des observations éventuelles) est remis par la mairie. Une copie sera transmise au bailleur.

Visites périodiques :

La Commission de Sécurité peut procéder à des visites périodiques pour s'assurer du respect des conditions de sécurité. Elle s'appuiera pour cela sur tous les documents attestant du bon état d'entretien et de fonctionnement des installations techniques, et en particulier sur les rapports de contrôles périodiques obligatoires.

A l'issue de la visite, le Maire délivre un avis (favorable ou défavorable) en émettant éventuellement des réserves. Le preneur procède à la levée des observations et transmet une copie de l'arrêté et des mesures prises au bailleur.

Autorisation de construire, aménager ou modifier un Etablissement Recevant du Public



Amiante – accessibilité – IGH – Groupement d'Etablissements

Amiante :

Conformément au Code de la Santé Publique le propriétaire a fait établir un Dossier Technique Amiante communiqué au preneur lors de la signature de son bail. Il ne contient qu'un simple diagnostic visuel : en cas de travaux de nature destructive, le locataire devra, sous sa responsabilité, réaliser un diagnostic complémentaire avant et après travaux suivant la réglementation en vigueur. Il fera son affaire des conclusions des rapports émis.

Il appartient au preneur de faire respecter par les entreprises toutes les dispositions réglementaires conformément au décret n°2006-761 du 30 juin 2006, relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante et modifiant le code du travail, ainsi qu'aux décrets du 20/02/1992 et du 26/12/1994.

Accessibilité :

Les Etablissement Recevant du Public sont soumis à l'obligation d'accessibilité lors de leur aménagement ou modification. Il appartient à l'exploitant de réaliser les diagnostics et mettre en œuvre les solutions adéquates pour rendre son activité accessible aux Personnes en Situation de Handicap. Ce diagnostic, mis en place par l'arrêté du 21 mars 2007, analyse la situation de l'Etablissement au regard des obligations définies par les articles R 111-19-7 à R 111-19-12 du Code de la Construction de l'Habitation

Lors de travaux impactant son Etablissement, le locataire doit fournir une attestation de la prise en compte des règles d'accessibilité établie par un contrôleur technique ou une personne répondant à des critères de compétence et d'indépendance. Ces éléments seront vérifiés par la mairie (ou commission de sécurité), et les observations seront intégrées dans l'avis d'ouverture délivré par le Maire au même titre que les dispositions de sécurité incendie.

IGH :

Si l'Immeuble est soumis à la réglementation IGH, le locataire s'engage à suivre et à respecter l'évolution de la réglementation. Il s'oblige notamment à soumettre préalablement à toute modification de ses aménagements, ses plans d'aménagement au service de l'autorité compétente et obtenir l'approbation de cette dernière.

Groupement d'Etablissements sous Responsabilité Unique

Conformément à l'article R 123-21 du CCH un groupement d'établissements voit les exploitations placées sous une direction unique (représentée par un Responsable Unique de Sécurité RUS) laquelle est délégataire des missions administrative, d'information, et de contrôle.

Le RUS est l'interlocuteur auprès des autorités publiques des demandes d'autorisation et de l'observation des conditions de sécurité tant pour le Groupement que pour chacun des Etablissements.

Il doit à ce titre centraliser et transmettre toute information relative à la sécurité du Groupement d'Etablissement (demande d'autorisation de travaux, visites de la Commission, traçabilité des opérations de maintenance et de vérification...).

Le preneur d'un local faisant partie d'un Groupement d'Etablissements veille à respecter la réglementation qui s'y applique et communique toute information aux autorités par l'intermédiaire du RUS.

Vérifications Périodiques Obligatoires

Le Code du Travail prévoit un certain nombre de vérifications périodiques obligatoires pour garantir aux salariés l'utilisation d'installations en toute sécurité. En particulier, tous les équipements participant à la sécurité incendie des locaux sont soumis à des contrôles obligatoires, les ascenseurs doivent être entretenus par une entreprise spécialisée, et les dispositifs électriques doivent être vérifiés.

L'employeur fait procéder à tous les contrôles et peut, afin de faciliter la conservation et la consultation des informations, rassembler les documents dans un registre unique (Art L620-6 du Code du Travail).

Les éléments à archiver sont :

- Liste des équipements ou installations contrôlés ou vérifiés
- La date du contrôle ou de la vérification
- L'identité de la personne ou de l'organisme agréé chargé du contrôle ou de la vérification

Le chef d'établissement est alors tenu de respecter toutes les dispositions en vigueur notamment suivant :

- Le Code du Travail,
- Le Code de la Santé Publique et notamment les dispositions relatives à l'amiante,
- Le code de l'environnement,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Les normes en vigueur, notamment celles utilisées par les assurances (APSAD par exemple),
- Le Règlement de Sécurité contre l'Incendie Relatif aux ERP,

Le Code de la Construction et de l'Habitation (article R123-51) précise que dans les établissements soumis aux prescriptions des Etablissements Recevant du Public (ERP), il doit être tenu un **registre de sécurité** dans lequel tous les documents relatifs à la sécurité des personnes et des biens sont annexés et sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

- L'autorisation d'ouverture de l'Etablissement (délivrance par la mairie)
- l'état du personnel chargé du service d'incendie ;
- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie ;
- les dates des divers contrôles, vérifications et visites ainsi que les éventuelles observations
- les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux.

Une liste exhaustive des contrôles obligatoires est jointe. Le chef d'établissement vérifie le classement et la réglementation applicables à ses locaux et fait procéder aux vérifications nécessaires à la bonne exploitation et garantissant la sécurité des occupants. Lorsque l'avis d'un organisme agréé est imposé, ce dernier remplit le registre doit être tenu à disposition de la Commission de Sécurité, qui pourra y vérifier, de manière périodique et/ou inopinée le bon respect des dispositions réglementaire.

Vérifications réglementaires obligatoires

ELECTRICITE		Périodicité	Texte de référence	
Ensemble des installations		initiale	Art R4215-1	CdT ; par organisme agréé
		1 an	Art R4226-14 à 20 Arrêté du 10/10/2000	CdT ; vérification du maintien en conformité
Ensemble des installations		1 an	Art EL19	ERP du 1er groupe ; par organisme agréé
			Art PE 4	ERP 5ème catégorie ; par organisme agréé
Eclairage de sécurité : passage correct à la position de fonctionnement en cas de défaillance		4 ans	Arrêté du 26/12/2011	IGH ; par organisme agréé
		1 mois	Art R4227-14	CdT
Eclairage de sécurité : vérification de l'autonomie d'au moins 1h		6 mois	Art L231-1	CdT
		6 mois	Arrêté du 14/12/2011	
Moyens et dispositifs de signalisation sur les lieux de travail		1 an	Arrêté du 04/11/1993	
Vérification des alimentations de secours des signalisations qui ont besoin d'une source d'énergie pour fonctionner sur les lieux de travail		1 an	Art EL 19	pour les ICPE
Dispositifs de protection contre la foudre				
INCENDIE		Périodicité	Texte de référence	
Formation				
Entraînement à la lutte contre l'incendie (dont exercice d'évacuation)		6 mois	Art R4227/28/38/39	CdT
Installations de détection incendie				
Inspection visuelle, essai de fonctionnement (sources d'alimentation, détecteurs, alarmes...)		6 mois	Art MS73 Art R232.12-21	
Systèmes de Sécurité Incendie		1 an	normes APSAD	organisme agréé si SSI de catégorie A ou B
		+ triennale		
Désenfumage				
Installations de désenfumage		1 an	Art DF10 Normes APSAD	organisme agréé si SSI de catégorie A ou B
Installations de désenfumage mécanique, systèmes d'alarme, de détection et de sécurité incendie, moyens de lutte contre l'incendie, dispositif d'obturation coupe feu (parking)		1 an	Art PS32	ERP
Moyens de Secours				
Moyens d'extinction et de secours : extincteurs		1 an	Art MS73 Décret du 16/09/2009 Art R232-12-21 normes APSAD	visite de maintenance
Moyens d'extinction et de secours : Robinets Incendie Armés		+ décennale		requalification périodique
		1 an		vérification approfondie
		+quinquennale		révision (vérification, essai, démontage)
		6 mois		
		1 an		
Installations fixes d'extinction automatique à eau type sprinkler		+ triennale		
		+ décennale		répreuve du bac de pression
Systèmes d'extinction automatique à eau de type sprinkler		6 mois	CNPP/APSAD	ERP et IGH
Installations techniques IGH (Immeuble Grande Hauteur)				
Installations de désenfumage		1 an	H	IGH, par organisme agréé ; et après toute modification
Moyens d'extinction et de secours		1 an		
Portes et volets coupe-feu ou pare-flammes et systèmes de détection		1 an		
Systèmes d'extinction automatique à eau de type sprinkler		1 an		
Dispositif d'arrêt automatique des installations de ventilation-climatisation et clapets placés sur les circuits aérauliques non protégés au droit des parois ayant un rôle coupe-feu ou pareflammes		1 an		
Appareils de cuisson destinés à la restauration		1 an		
Potential calorifique des éléments mobiliers dans les parties communes		1 an	Art GH61	
Potential calorifique des éléments mobiliers dans tous les locaux		5 ans		

Vérifications réglementaires obligatoires

LIAISONS VERTICALES (ascenseurs, escalators...)	Périodicité	Texte de référence
Ascenseurs et monte-charges		
Examen de conformité des ascenseurs	initiale	ERP ; et avant remise en service, suite à une transformation importante ; par organisme agréé
Visite de vérification de l'état de fonctionnement de l'installation	6 semaines	CCH
Vérification périodique et essai des organes de sécurité (parachutes)	1 an	Art R125-2 Art R4323-23 à 27 CdT
Contrôle technique de l'ensemble de l'installation	5 ans	CCH
Vérification générale périodique des ascenseurs par rapport au risque incendie	5 ans	Art R125-4 ERP
Ascenseurs et monte-charges	6 mois	Art AS9 IGH
Escaliers mécaniques		
Examen de conformité des escaliers mécaniques et trottoirs roulants	initiale	ERP ; et avant remise en service, suite à une transformation importante
Vérification générale périodique des escaliers mécaniques et trottoir roulants	1 an	Art AS10 ERP
Examen des chaînes et crémaillère des escaliers mécaniques et trottoirs roulants	6 mois	Art AS10 ERP
Portes et portails		
Portes et portails automatiques et semi-automatiques	6 mois	Art R4224-12/13 CdT ; et suite à toute défaillance
INSTALLATIONS TECHNIQUES		
Installation thermiques		
Vérification de chaudière, nettoyage, réglage et évaluation des polluants	1 an	Code de l'Environnement
Existence et bon fonctionnement des appareils de mesure et de contrôle des installations thermiques	2 ans	Art R224-20 à 41 Décret 2009-649
Rendement caractéristique des chaudières	2 ans	Arrêté du 02/10/2009
Contrôle de la pollution atmosphérique	2 ans	
	3 ans	
Systèmes de climatisations et des pompes à chaleur réversibles d'une puissance supérieure à 12 kW	5 ans	Art R224-59-4 Décret 2010-349
Contrôle d'étanchéité des éléments assurant le confinement des fluides frigorigènes utilisés dans les équipements frigorifiques et climatiques	3 mois	Art R543-75 à 123
	6 mois	Arrêté du 07/05/2007
	1 an	
Ventilation		
Ventilation : examen des installations d'aération des locaux	1 an	6 mois si système de recyclage dans les locaux à pollution spécifique
Atmosphère explosive	-	mise à jour lors de modifications
Équipements sous pression		
Inspection périodique des équipements sous pression de gaz	40 mois	
requelification périodique des autres équipements sous pression de gaz	10 ans	
inspection périodique des récepteurs sous pression de vapeur	40 mois	
requelification périodique des générateurs, récepteurs, appareils à couvercle amovible à fermeture rapide	10 ans	Arrêté du 15/03/2000

Vérifications réglementaires obligatoires

INSTALLATIONS TECHNIQUES		Périodicité	Texte de référence
Autres			
Vérification des réservoir contenant des produits corrosifs	1 an	Art R4412-25	CdT
Installations fixes de gaz médicaux	1 an	Art U64	ERP de type U
Appareils de cuisson destinés à la restauration	1 an	Art GC22	ERP
Appareils et installations utilisant des gaz combustibles	1 an	Art GZ30	ERP
Installations des espaces scéniques	1 an	Art L57	ERP
	+ triennale		ERP ; par organisme agréé
Installations de chauffage, ventilation, réfrigération, climatisation et conditionnement d'air et installations d'eau chaude sanitaire	1 an	Art CH58	ERP
Analyse Legionella (prélèvements au niveau des points critiques du réseau d'eau)	1 an	Arrêté du 01/02/2010	ERP (production ECS, mise à disposition eau chaude)
Contrôle des disconnecteurs	1 an	Art R1321-51	CdS
Prélèvement et analyse des eaux sanitaires	1 an	Art 1321-1 à 5 Arrêté 11/01/07	CdS ; périodicité conseillée
EQUIPEMENTS DE TRAVAIL ET DE MANUTENTION		Périodicité	Texte de référence
Presse de divers types, massicoirs, compacteurs à déchets, bennes à ordures ménagères, machines à cylindres Chariots automoteurs (à conducteur porté ou accompagnant) Élévateurs de personnel motorisés (dont nacelles) Appareils à bras pour l'élévation de personnel (dont nacelles) Accessoires de levage Ponts élévateurs pour véhicules Équipements de protection individuelle	3 mois	Art R4323-23	CdT
	6 mois	Art R4323-22 à 28	CdT ; et après accident, défaillance ou transformation
	6 mois		
	3 mois		
	6 mois		
	1 an	Art R4323-99 à 106	CdT
	1 an		