

Règlement intérieur relatif aux activités commerciales situées dans le
Centre Pompidou Francilien – Fabrique de l'Art

Concession de services pour l'exploitation d'un café-restaurant au sein du futur
Centre Pompidou Francilien – Fabrique de l'Art

Annexe n° 2 au CCTP

Concession n° 25-CP06-058-CS

Table des matières

1. Objet	3
2. Parties communes et services communs	3
3. Usage des parties communes.....	3
3.1 Passage du public.....	3
3.2 Dépôts sur parties communes	3
3.3 Pose d'enseignes dans les parties communes	3
3.4 Publicité.....	3
3.5 Responsabilité.....	4
3.6 Livraisons.....	4
4. Parties privatives réservées à l'usage exclusif des exploitants.....	4
4.1 Travaux d'aménagement des locaux en cours d'exploitation.....	4
4.2 Entretien, nettoyage et enlèvement des ordures	5
4.3 Surcharge des planchers et des murs	5
4.4 Entretien des canalisations d'eau et robinetteries	6
4.5 Accès des ouvriers pour l'entretien des parties communes.....	6
4.6 Sécurité-incendie.....	6
4.7 Règlements	6
4.8 Horaires d'ouverture.....	6
4.9 Horaires d'éclairages des vitrines.....	7
4.10 Exploitation du local.....	7
4.11 Bruits, odeurs et nuisances diverses.....	7
4.12 Emménagement, déménagement.....	7
4.13 Enseignes.....	7
4.14 Antennes.....	8
4.15 Responsabilité du bénéficiaire	8
4.16 Accès et protection contre les intrusions	8
4.17 Inspection de sécurité par le Centre Pompidou	8
4.18 Electricité.....	8
4.19 Polices d'assurance	8
5. Services assurés par le Centre Pompidou	9

1. Objet

Le présent règlement a pour objet de fixer les droits et obligations des exploitants des différents locaux commerciaux du Centre Pompidou dans les rapports entre eux d'une part, et avec le Centre Pompidou d'autre part.

Il est annexé à tous les titres d'occupation concernant ledit Espace.

2. Parties communes et services communs

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un exploitant déterminé.

Chacun des exploitants usera des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres occupants et sous les réserves formulées.

3. Usage des parties communes

3.1 Passage du public

Les exploitants ne devront en aucun cas faire obstacle au passage des piétons sur l'emprise des circulations communes.

3.2 Dépôts sur parties communes

Les exploitants ne devront en aucun cas entreposer sur les parties communes, ni laisser leur personnel, ni celui des entreprises travaillant pour leur compte, y déposer des marchandises, matériels, déchets ou gravats.

Le Centre Pompidou pourra faire enlever aux frais de l'exploitant tout dépôt effectué en contravention aux présentes dispositions, et ceci sans préavis et sans aucune possibilité ultérieure de récupération des matériels utilisables.

Si pour des raisons exceptionnelles, l'exploitant devait avoir à stocker temporairement des éléments sur les parties communes, il ne pourra le faire qu'après en avoir eu l'autorisation exceptionnelle par le Centre Pompidou. Dans tous les cas, l'exploitant devra impérativement laisser en état de propreté et sans aucune dégradation l'espace occupé temporairement.

3.3 Pose d'enseignes dans les parties communes

La pose d'enseignes, d'affiches ou projecteurs de tous genres est interdite sur les parties communes. Seules les enseignes agréées par le Centre Pompidou sont autorisées.

3.4 Publicité

Toute vente, quête, enquête, manifestation commerciale, distribution de prospectus ou autres objets publicitaires est interdite sur les parties communes, sauf accord du Centre Pompidou ou de son représentant.

3.5 Responsabilité

Chaque exploitant sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation des parties communes non-conforme à leur destination, que ce soit de son fait ou de celui de ses préposés.

3.6 Livraisons

Elles s'effectuent obligatoirement par la zone de livraison du parking du Centre Pompidou Francilien et par les voies de circulations intérieures (circulations horizontales et monte-charges), sous la surveillance d'un personnel mandaté par l'exploitant.

Pour les locaux commerciaux qui ne sont pas desservis directement par les voies de circulation, les livraisons nécessitant l'utilisation d'un diable ont lieu obligatoirement avant 11 heures le matin, sauf le lundi, jour pendant lequel les livraisons peuvent avoir lieu dans la journée, sauf impossibilité signalée par le Centre Pompidou.

4. Parties privatives réservées à l'usage exclusif des exploitants

Chacun des exploitants aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres commerçants ou ayants-droit et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination, ou à sa sécurité, et sous les réserves ci-après formulées.

4.1 Travaux d'aménagement des locaux en cours d'exploitation

Avant leur dépôt auprès des autorités compétentes, les dossiers de demande de permis d'aménager et les demandes de permis modificatif devront être soumis pour accord au représentant du Centre Pompidou qui disposera de 30 jours à réception de la demande, accompagnée de tous les documents nécessaires et notamment des plans, élévations et descriptifs, pour formuler son accord ou ses observations, ou demander un délai supplémentaire.

Les travaux à l'intérieur des locaux privatifs ne pourront être entrepris qu'en respectant les dispositions suivantes :

- a)** L'organisation du chantier se fera conformément aux instructions de la Direction du Bâtiment et de la Sécurité de façon à ne pas perturber le bon fonctionnement ou la sécurité du Centre Pompidou sans pour autant que la responsabilité du Centre Pompidou se trouve engagée de quelque manière que ce soit.
- b)** L'exploitant devra avertir par écrit le Centre Pompidou du commencement de ses travaux au moins un mois à l'avance et obtenir son approbation écrite sur son organisation de chantier ; il devra en outre se soumettre à ses vérifications.
- c)** La Direction du Bâtiment et de la Sécurité pourra exiger que les travaux envisagés soient effectués en tout ou en partie sous le contrôle d'un maître d'œuvre et/ou d'un bureau de contrôle dont les honoraires seront à la charge de l'exploitant concerné.
- d)** L'exploitant devra faire son affaire de toutes les autorisations nécessaires, ainsi que de la souscription des polices d'assurances pour tous les travaux qu'il déciderait d'entreprendre.

e) Il ne devra pas, aux cours de l'exécution de ces travaux, encombrer les parties communes. Les matériaux, matériels déchets, gravats, etc. devront être maintenus à l'intérieur des locaux privatifs puis évacués selon les instructions fournies par la Direction du Bâtiment et de la Sécurité.

f) Les travaux modificatifs ne seront pas autorisés pendant les vacances scolaires, toutes zones confondues, sauf dérogation expresse du représentant du Centre Pompidou.

4.2 Entretien, nettoyage et enlèvement des ordures

Les locaux devront être adaptés à leur destination commerciale. En conséquence, chaque exploitant devra maintenir en bon état d'entretien et de présentation son local et ses annexes éventuelles.

Dans le cas où la décoration, les devantures, fermetures et aménagements se trouveraient dans un état préjudiciable à la bonne image du Centre Pompidou, la Direction du Bâtiment et de la Sécurité pourrait faire procéder, après mise en demeure, à sa remise en état aux frais de l'exploitant en cause ou à des travaux visant à le dissimuler au public.

Les exploitants devront observer les modalités fixées par le Centre Pompidou pour le nettoyage des locaux, notamment en ce qui concerne les horaires et l'évacuation des résidus de nettoyage ou autres déchets.

Chaque exploitant est tenu de faire emporter tous les déchets, y compris les emballages vides provenant de son établissement en un lieu et dans les conditions prévues par la Direction du Bâtiment et de la Sécurité.

Il est interdit d'entreposer les déchets dans les parties communes à l'exception des locaux affectés à cet usage.

L'exploitant aura à sa charge les sacs poubelles nécessaire aux enlèvements de ses déchets pour tous les types de déchets. La définition de la couleur des sacs opaques ou transparents sera précisée par le Centre Pompidou, à la prise d'effet du bail afin de permettre une meilleure gestion de la collectes sélectives ou de la collecte des DIB (Déchets Industriels Banals).

Les collecteurs seront mis à la disposition de l'exploitant afin de mieux coordonner et harmoniser les collectes des déchets par le prestataire du bailleur.

Le Centre Pompidou se réserve le droit de mettre en place un équipement ou un fonctionnement pour les collectes des bio déchets alimentaires. L'exploitant est tenu de s'adapter à ce fonctionnement selon les modalités définies par le Centre Pompidou. L'exploitant est tenu garant de la bonne exécution de cette collecte.

L'incinération des ordures est strictement interdite à l'intérieur des locaux.

Pour les locaux qui ne sont pas desservis directement par les voies de circulations intérieures, il devra être procédé à l'évacuation des résidus de nettoyage ou des autres déchets avant 10 heures ou après 22 heures les jours d'ouverture du Centre.

4.3 Surcharge des planchers et des murs

Il ne pourra être placés, ni entreposé, ni suspendu aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers. Toute implantation d'objet ou de mobilier, même temporaire, entraînant une charge importante au sol devra être soumise à l'autorisation préalable de la Direction du Bâtiment et de la Sécurité.

De même, il ne pourra être fixé dans les murs aucun élément lourd de nature à compromettre leur résistance ou à provoquer des fissurations.

4.4 Entretien des canalisations d'eau et robinetteries

Chaque exploitant devra maintenir ses installations en bon état de fonctionnement et les réparations devront être exécutées sans retard. Le bon fonctionnement des installations devra être contrôlé conformément à la réglementation en vigueur.

4.5 Accès des ouvriers pour l'entretien des parties communes

Les exploitants devront souffrir sans indemnité l'exécution des travaux d'entretien et de réparation qui deviendraient nécessaires aux parties ou installations communes, et si besoin est, livrer accès dans ou à travers leurs locaux aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

4.6 Sécurité-incendie

Chaque exploitant devra équiper son local des installations reliées au réseau général de sécurité-incendie, d'extincteurs portatifs et de robinets d'incendie armés conformément aux dispositions retenues pour le Centre Pompidou Francilien.

Les dispositifs correspondants devront être maintenus en bon état de fonctionnement et d'entretien et contrôlés aux frais de chacun des exploitants concernés.

Chaque exploitant devra, en outre, respecter tous les règlements en vigueur et les consignes données par le Service de sécurité du Centre Pompidou.

Les exploitants ayant dans leur surface des postes de contrôle d'extinction automatique à eau (sprinklers) ou des robinets d'incendie armés (R.I.A.) doivent en permettre l'accès en permanence aux sapeurs-pompiers, agents de sûreté et de sécurité et aux équipes de maintenance du Centre.

4.7 Règlements

Chaque exploitant de l'Espace commercial est tenu d'exploiter son magasin en se conformant à tous les règlements, lois et prescriptions qui seront imposés par les autorités administratives ou de police.

Il supportera notamment toutes les charges et obligations de ville, de police et de voirie. Il observera, outre les prescriptions légales, les règles traditionnelles ou réglementaires de sa profession notamment en ce qui concerne le régime des prix ou la qualité de la marchandise.

4.8 Horaires d'ouverture

Le Centre Pompidou Francilien est ouvert tous les jours, sauf le lundi et le 1^{er} mai, aux horaires suivants :

- Mardi, mercredi jeudi : 9h-18h ;
- Vendredi : 9h-20h ;
- Samedi : 10h-20h ;
- Dimanche : 10h-18h.

A l'intérieur de cette fourchette horaire, les différentes activités sont modulées pour mieux tenir compte des habitudes de visite et des pratiques culturelles.

Aucune fermeture n'est tolérée pour des raisons de congés payés ; le personnel titulaire devra être remplacé pour permettre le fonctionnement des commerces.

Les commerçants s'efforceront d'avoir le personnel suffisant pendant les périodes de vacances scolaires.

4.9 Horaires d'éclairages des vitrines

Les vitrines devront être convenablement éclairées tous les jours aux horaires d'ouverture et jusqu'à une heure plus tardive en cas d'opération exceptionnelle (par exemple inaugurations, promotions diverses...) dans ce cas, les commerçants en seront avertis au moins quarante-huit heures à l'avance par le Centre Pompidou.

En cas de force majeure entraînant une suspension de l'exploitant d'une activité commerciale, l'éclairage de la vitrine devra néanmoins continuer à être assuré.

4.10 Exploitation du local

Les soldes massives, la liquidation de stocks ou la vente aux enchères même sur décision de justice sont interdits à l'intérieur des locaux commerciaux.

Tous les salons ou expositions avec vente de tableaux et œuvres d'art ou d'antiquités est interdite sauf autorisation expresse du représentant du Centre Pompidou.

Chaque exploitant prendra toutes les précautions nécessaires pour que son activité commerciale s'exerce de telle façon qu'elle ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des autres exploitants, au bon entretien, au bon aspect et à la bonne tenue générale des espaces du Centre Pompidou Francilien.

Il supportera seul les conséquences des dommages que son activité pourrait causer.

4.11 Bruits, odeurs et nuisances diverses

L'exploitant ne pourra installer aucun matériel dont le fonctionnement occasionnerait un trouble normal aux autres occupants.

Il ne peut être introduit dans le Centre aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes, malodorantes, ou particulièrement inflammables, interdit par la réglementation ou par le Service de sécurité du Centre Pompidou.

Il est interdit de faire de la cuisine sauf dans les locaux réglementaires aménagés à cet effet.

4.12 Emménagement, déménagement

Tout emménagement ou déménagement éventuel ne pourra être effectué qu'aux jours et heures fixés par le Centre qui devra en être avisé par écrit au moins quinze jours à l'avance.

4.13 Enseignes

Les enseignes ou autres installations publicitaires visibles des espaces publiés tant en ce qui concerne leur emplacement, leur gabarit, leurs matériaux que leur conception, leur coloration et leur luminance, devront être agréées par le représentant du Centre Pompidou. Elles devront être en harmonie avec l'aspect et la signalétique générale du Centre Pompidou Francilien.

Les enseignes ne pourront pas être de type clignotant.

4.14 Antennes

Les antennes individuelles extérieures sont interdites.

4.15 Responsabilité du bénéficiaire

Tout exploitant est responsable à l'égard des autres exploitants et du Centre Pompidou des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celles de ses préposés ou de toute personne dont il est responsable dans la mesure où les dommages sont imputables à des installations réalisées dans les parties communes au bénéfice exclusif de l'exploitant, telles que les lignes électriques alimentant son local, pour lesquelles la responsabilité de ce dernier est également engagée.

4.16 Accès et protection contre les intrusions

Le Centre Pompidou n'est pas responsable de la protection des magasins contre le vol. Il appartient à l'exploitant de protéger efficacement ses locaux contre les intrusions ou effractions en dehors des heures d'ouverture.

Toutefois, les exploitants devront permettre à tout moment l'accès de leur local à toute personne habilitée par le Centre Pompidou.

En dehors des heures d'ouverture des magasins, les agents chargés de la surveillance ou du service de prévention sécurité incendie devront pouvoir à tout moment pénétrer dans le local.

A cet effet, l'exploitant devra soumettre le mode de fermeture de son local à l'agrément de la Direction du Bâtiment et de la Sécurité (DBS) qui vérifiera sa compatibilité avec le système général de fermeture électrique et mécanique du Centre Pompidou Francilien.

En cas d'absolue nécessité, les services de sécurité pourront entrer par effraction. Ils assureront ensuite la fermeture ou la protection du local jusqu'à l'heure de réouverture du Centre Pompidou Francilien.

4.17 Inspection de sécurité par le Centre Pompidou

Le Centre Pompidou a qualité pour intervenir à l'intérieur des locaux privés pour la mise en application des mesures réglementaires de sécurité du public et peut à ce titre y faire procéder à des contrôles, y compris par une société sous contrat.

4.18 Electricité

Chaque exploitant devra maintenir ses installations en bon état de fonctionnement et les réparations devront être exécutées sans retard. Le bon fonctionnement des installations devra être contrôlé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des raisons techniques liées à la capacité des lignes d'alimentation, toute augmentation de la puissance électrique octroyée à l'exploitant est subordonnée à un accord préalable de la Direction du Bâtiment et de la Sécurité (DBS). Les frais générés par cette modification sont pris en charge par le concessionnaire.

4.19 Polices d'assurance

Conformément aux contrats de concession, les exploitants sont tenus de souscrire aux polices d'assurance correspondantes à leur activité. Les exploitants se doivent de fournir au Centre Pompidou tous les ans une preuve de leur souscription aux assurances correspondantes, sous peine de ne plus pouvoir en occuper les lieux sans préavis.

5. Services assurés par le Centre Pompidou

De manière générale, les exploitants sont tenus d'assurer dans leur local toutes les obligations de maintien en bon ordre et entretien.

Le Centre Pompidou, soit par ses préposés, soit par des entreprises désignées par lui, assurera notamment les services suivants :

- a)** Le fonctionnement et la maintenance des parties et installations communes et en amont des parties concédées ;
- b)** Le nettoyage des parties communes ;
- c)** L'ordre et la sécurité contre l'incendie, les explosions ou les accidents, jusqu'à l'arrivée éventuelle des services de secours publics.

Ces services donneront lieu à des charges communes.

Le Centre Pompidou s'engage à fournir annuellement à l'exploitant, aux fins de justification des charges afférentes à la gestion des déchets, les données relatives aux poids et typologies de déchets produits, permettant ainsi à l'exploitant de suivre les déchets issus de son activité, correspondant aux charges qui lui sont refacturées.

Il est précisé que l'ensemble du bâtiment est soumis à une certification environnementale de type HQE, ce qui impose à l'exploitant de se conformer strictement aux consignes environnementales établies par le Centre Pompidou Francilien, notamment en ce qui concerne les prestations liées à la gestion des déchets, de l'énergie et des ressources.

Le Centre Pompidou assure les contrôles sanitaires mensuels de prévention contre les nuisibles pour l'ensemble du bâtiment, et en refacture une quote-part à l'exploitant. Ce dernier pourra solliciter, pour ses besoins propres, le prestataire mandaté par le Centre Pompidou pour des interventions ponctuelles supplémentaires de lutte contre les nuisibles localisés dans ses espaces (désinsectisation ciblée contre mouches, cafards, moustiques, etc.).