

**DESCRIPTIF DETAILLE ET REGLEMENT DE CONSTRUCTION
 POUR LES LOCAUX COMMERCIAUX REZ) ET ADMINISTRATIFS (1ER)**

| Position | CFC | Travaux | Descriptif | A charge du : | |
|----------|-----|---------------------------------------|--|---------------|-----------|
| | | Rappel | <p>Les locaux loués sont remis aux locataires sous forme de « coques brutes », raccordées aux installations techniques de l'immeuble.</p> <p>La totalité des coûts de planification, de demande d'autorisation, de construction et d'installation des aménagements et équipements nécessaires à l'exploitation de ses locaux est à charge du locataire.</p> | Bailleur | Locataire |
| 1. | | Organisation des travaux | | | |
| 1.1 | | Adjudication des travaux du locataire | En principe, le locataire est libre d'adjuger ses propres travaux aux entrepreneurs de son choix, à l'exception des travaux d'installations particulières tels que sprinkler, détection incendie, qui, obligatoirement, devront être confiés aux maîtres d'état choisis par l'Entreprise Totale. | | |
| 1.2 | | Choix des mandataires du locataire | <p>Les mandataires du bailleur concernés par ces travaux d'exception, devront obligatoirement être sollicités afin de coordonner ces travaux. Leurs prestations seront honorées par le locataire, selon tarif B SIA.</p> <p>Autres mandataires : voir CFC 290 Honoraires</p> | ✓ | |
| 1.3 | | Finition des travaux du bailleur | Pendant la période de mise à disposition du local, le locataire a l'obligation de laisser les adjudicataires du bailleur exécuter des travaux de finitions pour son compte à l'intérieur des locaux loués (même si les interventions sont postérieures à la livraison de la coque brute). | ✓ | |
| 1.4 | | Sécurité de chantier | Le locataire est tenu, selon les réglementations en vigueur, de mettre en place un processus (y compris contrôle de son application et imposition des correctifs nécessaires), pour tout ce qui concerne la sécurité de son chantier d'aménagement de ses surfaces louées. Ce processus de contrôle devra respectueusement le cahier des charges SQE de l'entreprise Totale du bailleur. | ✓ | |

| | | | |
|-----|---------------------|---|---|
| | | <p>Ces mesures doivent être appliquées depuis la livraison des matériaux, transit à travers les zones communes et privatives, ainsi que dans la surface louée, ceci durant toute la période des travaux. Les frais engendrés par les mesures sont à la charge du locataire.</p> | ✓ |
| 1.5 | Fiche de validation | <p>Le locataire retourne au bailleur la fiche de validation des besoins, avec, si nécessaire, commande des modifications à apporter à la coque brute.</p> | ✓ |

2. **Gros-œuvre 1**

2.1 Installation de chantier /
 énergies

2.1.1 A titre de participation aux frais généraux liés aux travaux d'aménagement des locataires, un montant forfaitaire calculé en fonction des m2 loués, sera perçu lors de la livraison de la coque brute. Il comprend, entre autre, la consommation d'eau, d'électricité, de chauffage (avant pose des compteurs privés), ainsi que l'évacuation des déchets de chantier du locataire (mise à disposition des bennes, voir ci-dessous), ainsi que les frais de sécurité / vigile (pour les surfaces communes, à l'exclusion des surfaces louées)



2.1.2 Le forfait se calcule de la manière suivante (sur la totalité des m2 loués) :
 - jusqu'à 300 m2 > CHF 50.- /m2
 - plus de 1500 m2 > CHF 30.- /m2
 Pour les surfaces intermédiaires, le forfait par m2 s'interpole entre les valeurs maximales et minimales ci-dessus.

Bennes Les bennes du chantier Losinger Marazzi sont mises à disposition des entreprises exécutant les travaux des locataires, lesquelles respecteront les directives de tri. Font toutefois exception, les emballages de mobilier, équipements et appareils, lesquels devront impérativement être évacués par les fournisseurs des locataires.

2.2 **Canalisations intérieures**

2.2.1 Le réseau des collecteurs des eaux propres et des eaux usées est destiné aux besoins "standards" des surfaces de vente et de services (groupes sanitaires, locaux de pause).

Chaque locataire est tenu de spécifier, les prévisions de son activité professionnelle qui peuvent influencer le bon fonctionnement des conduites, telles que :
 - apports mécaniques de déchets solides ;
 - séparateur de graisses pour activités restauration ;
 - évacuations chimiques pouvant être corrosives, coagulantes ou nauséabondes ;
 - rejets liquides à des températures hautes ou basses ou pouvant provoquer des émanations dangereuses, explosives, etc. (la réglementation exige que les liquides soient refroidis à 60°C maximum) ;
 - autres



Toute adaptation, installation ou complément au réseau est à la charge du locataire.



| | | | | |
|-------|--|--|---|---|
| 2.2.2 | Séparateur de graisses | Aucun séparateur de graisses de restauration n'est prévu. L'offre "gastro" devra être strictement limitée à une exploitation sans séparateurs. | | ✓ |
| 2.2.3 | Écoulements en attente | Chacun des locaux sont équipés d'un point d'écoulement. L'annexe "Positionnement des écoulements en attente" définit les zones de positionnement possible de ces raccordements. Les écoulements supplémentaires sont pris en charge par le locataire. | ✓ | ✓ |
| 2.3 | Béton et béton armé | Surcharges (utiles) admissibles: (en kg/m ²) | ✓ | |
| | Charges utiles | Rez : 500 kg/m ² Etage : 300 kg/m ² | | |
| | Surcharges utiles | Rez : 300 kg/m ² Bureaux : 200 kg/m ² | | |
| | Evidements dans dalles et murs | Seuls les évidements nécessaires aux installations de base du bailleur sont planifiés et exécutés dans dalles et murs. Tout projet d'évidement supplémentaire ou de forage doit être soumis à l'ingénieur civil du bailleur (Voir CFC 290). En cas d'approbation, le coût des interventions est entièrement pris en charge par le locataire. Il en va de même pour toute autre modification, telle qu'installation de liaison verticale (escalier ou ascenseur) ou dispositions particulières (chambres fortes, socles pour machines, poids ponctuel supérieur à 500 kg/m ² , etc). | ✓ | ✓ |
| | Murs béton | Murs béton contre terre ou murs de séparation : coffrage type 2, brut sans bouche-pores. | ✓ | |
| | Escaliers et cages d'issues de secours | Marches en béton carrelées murs crépis et/ou peints. | ✓ | |
| 2.4 | Maçonnerie | Murs de séparation entre locaux commerciaux et administratifs : Parpaings ordinaires en briques TC, ciment ou silico-calcaire (au choix du bailleur). Hourdage à joints verticaux remplis conforme aux exigences phoniques et de la police du feu. A noter que certaines cloisons seront aussi réalisées en parois composites (Knauf ou similaire). | ✓ | |
| 3. | Gros-œuvre 2 | | | |
| 3.1 | Façades / lumière du jour | Ouvertures en façade avec apport de lumière du jour : voir plans. En fonction de son exploitation et de ses activités (loi sur le travail, etc) le locataire valide les apports de lumière du jour. | ✓ | ✓ |

| | | | |
|-------|---|--|---|
| | | Sous réserve d'approbation par le bailleur, toute modification de façade souhaitée par le locataire est à charge de celui-ci. | ✓ |
| 3.2 | Vitrines commerces (rez avenue de la gare) et vitrages bureaux 1er | Caractéristiques des éléments construits par le bailleur : | |
| 3.2.1 | Structure | Structure en poteaux et traverses. Profilés aluminium à rupture de pont thermique. Trame selon plan de l'architecte. | ✓ |
| 3.2.2 | Vitrages | Vitrages isolants avec valeur U = 1.1 W/m2K. Facteur solaire compris entre 56 et 65%. | ✓ |
| 3.2.3 | Portes automatiques | Dimensions: 180x210 cm pour les portes d'accès aux commerces par le sous-sol 240x210 cm pour celles situées sur l'avenue de la gare 100x210 cm pour les 2 portes d'accès couloir sanitaire (sous-sol -1) | ✓ |
| 3.2.4 | Portes d'entrée des commerces ayant un accès direct sur l'extérieur | Portes manuelles. Cadre métallique idem poteaux/traverses et vitrage isolant idem ci-dessus. Serrure à rouleau et ferme-porte. Remarque : dans certains cas, des escaliers seront réalisés pour absorber la différence de niveau commerce/rue. | ✓ |
| 3.2.5 | Portes d'entrée des bureaux ayant un accès direct sur l'extérieur | Portes manuelles. Cadre métallique idem poteaux/traverses et vitrage isolant idem ci-dessus. Serrure à rouleau et ferme-porte | ✓ |
| 3.3 | Protection contre le soleil : | | |
| 3.3.1 | Façades commerces avenue de la gare | Aucune protection extérieure prévue, ni possible. | ✓ |
| 3.3.2 | Façades bureaux 1er étage | Des stores toiles extérieures verticaux micro-perforés à commandes électriques sont prévus. | ✓ |

4.1.4

Sonorisation pour transmission d'alarme (évacuation)

Les frais de raccordement à l'ensemble du système de sonorisation des surfaces commerciales, des haut-parleurs et des postes de communication dans les locaux loués sont pris en charge par le bailleur. Le nombre de ces haut-parleurs et postes de commutation fournis par le bailleur sera déterminé en fonction des mesures de sécurité imposées par les autorités compétentes.



Les intégrations spéciales (choix de couleurs, etc.) sont à la charge du locataire.



A l'intérieur de sa surface, le locataire peut avoir une installation de sonorisation privée, installée à sa charge.



En cas d'alarme, l'installation privée du locataire sera automatiquement coupée pour permettre la diffusion des signaux d'alarme et de sécurité. Pour cela, la centrale du locataire doit être munie d'un relais de coupure (contact libre de potentiel), connecté et compatible avec la centrale du projet. Cette connexion et compatibilité est prise en charge par le locataire.



La puissance de l'installation du locataire devra être réglée de telle façon qu'elle n'entre pas en conflit avec la diffusion de sonorisation générale se trouvant dans le mall et le parking (pour autant que le bailleur sonorise ces surfaces).



| | | | |
|-------|--|---|---|
| 4.2 | Installations sprinklers, détection incendie et désenfumage | Le bailleur installe un système Sprinkler et une détection en fonction des exigences de l'AEAI et de la police du feu, ainsi que celles du Service de Prévention Incendie de l'industrie et l'artisanat (SPI). | ✓ |
| 4.2.1 | Sprinklers | <p>L'ensemble des niveaux -1, -2 , rez commerces et tunnel sont protégés par une installation Sprinkler en 1ère nappe (une tête par tranche de 19m2). Les volumes considérés correspondent aux plans de location, à savoir libres de tout aménagement intérieur. Le tunnel de livraison est équipé d'une tête par 12 m2.</p> <p>Les adaptations rendues nécessaires par les affectations du locataire en fonction de ses aménagements (cloisonnements), ainsi que ses faux-plafonds qui exigent éventuellement une 2ème nappe de sprinklers, seront à charge de celui-ci.</p> <p>Le locataire ne pourra intervenir sur les installations sans l'accord écrit du bailleur. Seule l'entreprise adjudicataire du bailleur pourra exécuter les travaux complémentaires de sprinkler demandés par le locataire. Le réseau Sprinkler ne pourra en aucun cas être utilisé pour suspendre des éléments de décoration, signalétique ou autres. Les installations spéciales de type "déluge", protection de matériaux inflammables, etc... sont à charge du locataire .</p> | ✓ |
| 4.2.2 | Détection incendie | <p>Les locaux des niveaux -2, -1, rez commerces, bureaux et tunnel, ainsi que les locaux techniques, sont protégés par une détection incendie mise en place par le bailleur.</p> <p>D'autres installations de détection nécessitées par les aménagements et les activités du locataire seront prises en charge par celui-ci.</p> <p>Le bailleur prend en charge une tête de détection par tranche de 50 m2 de surface louée, au minimum une par local.</p> <p>Toute tête de détection supplémentaire (exigée en fonction de la surface et de la répartition intérieure du locataire) est à la charge du locataire.</p> <p><u>Remarque</u> : le service du feu peut demander, en complément du sprinkler décrit ci-dessus, l'installation d'une détection séparée dans le cas où plusieurs surfaces commerciales se situent dans une même zone sprinkler, afin de situer exactement le lieu du sinistre. Ce supplément serait pris en charge par le bailleur.</p> | ✓ |
| 4.2.3 | Désenfumage | Le bailleur prend à sa charge le désenfumage de l'ensemble du rez-commerces, ainsi que la totalité des parkings. | ✓ |

| | | | | | |
|-------|-------------------------------|---|---|---|---|
| 4.2.4 | Postes incendie / extincteurs | <p>L'ensemble des postes d'incendie de base exigé par la police du feu et le SPI est fourni, posé et raccordé par le bailleur.</p> <p>Si des compléments sont exigés en fonction des aménagements du locataire, ceux-ci seront totalement à sa charge.</p> <p>Les extincteurs exigés pour l'exploitation des locaux loués sont à la charge du locataire.</p> | ✓ | ✓ | ✓ |
| 4.2.5 | Intrusion / effraction | <p>L'ensemble des éléments de fermeture sur l'extérieur de la surface louée (vitrages, portes, murs, cloisons) est mis en place par le bailleur selon les normes « standard ».</p> <p>Tout complément, modification, renforcement rendu nécessaire par l'activité du locataire (exigence de couverture d'assurance - dépôts de fonds, de stupéfiants, etc.) est pris en charge par celui-ci.</p> <p>Le mall commerces, ainsi que le mall N-1, sont équipés d'un système de vidéo-surveillance.</p> <p>Tout dispositif souhaité par le locataire est complètement à charge de celui-ci.</p> <p>Le parking N-1 public est payant. Le système de paiement est à charge de l'exploitant du parking.</p> | ✓ | ✓ | ✓ |
| | | | | | ✓ |

| | | | | |
|-------|--|---|----------------------------|----------------------------|
| 4.2.6 | Essais et contrôle | <p>Pour des raisons de sécurité, le locataire est tenu de laisser faire tous travaux de réparation, contrôle et révision de ses installations.</p> <p>Des essais seront ordonnés par le bailleur à intervalles réguliers.</p> <p>Le locataire signalera sans délai au bailleur toutes anomalies constatées.</p> <p>Le locataire est tenu de donner à son personnel toutes les instructions nécessaires pour l'utilisation des extincteurs et de la marche à suivre en cas d'incendie. Si des instructions sont édictées par le bailleur, le locataire a également l'obligation d'en informer son personnel en mandatant un responsable. Si des cours d'instruction de défense incendie sont donnés, il a également l'obligation d'y inscrire le responsable de son exploitation.</p> | | <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> |
| | Interface chantier bailleur / chantier locataire | <p>Les autorités exigent des essais des installations de sécurité du bailleur lors de la remise des "coques brutes". Ces essais seront mis en place à condition que le locataire ne débute pas ses travaux avant la confirmation d'essais concluants.</p> <p>Dans le cas contraire (si le locataire désire commencer ses travaux en avance), ce dernier assume les essais du bailleur, avec ses propres essais pour ses installations internes.</p> | <p>✓</p> | <p>✓</p> |
| 5. | Installations techniques | | | |
| 5.1 | Passages des installations du bailleur | <p>Le locataire est tenu d'accepter les passages de conduites et/ou canaux (horizontaux et/ou verticaux) au travers de la surface louée lorsqu'il s'agit de traversées nécessaires (actuelles ou futures) aux installations communes et aux autres locataires.</p> <p>Aucun dédommagement ne pourra être exigé.</p> | | <p>✓</p> |
| 5.2 | Installations électriques | <p>Le bailleur met un point de raccordement avec disjoncteur à disposition au tableau principal situé au N-1, sous les Travelators. Le tirage du câble électrique, y compris le sous tableau divisonnaire est à charge du locataire.</p> <p>Les installations du locataire (courant fort et faible, lustrerie, etc.) depuis son point d'alimentation est totalement à sa charge, de même que le contrôle et les essais finaux de l'installation avec certificat de conformité, dont copie sera transmise à l'architecte ou à l'ingénieur électrique du bailleur.</p> <p>Les installations seront exécutées par une entreprise agréée.</p> <p>Les plans des installations électriques (courants fort et faible) effectués par le locataire seront soumis pour approbation au bailleur préalablement à toute exécution.</p> | <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> | <p>✓</p> <p>✓</p> |

| | | | | |
|-------|--------------|---|---|---------------------------------|
| | | <p>Le locataire reportera sur ses documents tous les raccordements et emplacements des installations de sécurité (haut-parleurs, lumières de secours, éléments de secours autonomes), et de réglage (thermostat, etc.).</p> | | ✓ |
| 5.2.1 | Courant fort | <p>Le tableau (annexe 4) récapitule les puissances de raccordements (en Volt Ampères) prévues pour chaque local loué.</p> <p>Le locataire communique ses besoins (en Volt Ampères) pour ses installations.</p> <p>Pour toutes les installations du locataire nécessitant des câbles d'alimentation supérieurs aux valeurs décrites en annexe 4, le supplément de coût est à sa charge.</p> <p>Il en va de même pour d'éventuelles modifications du transformateur, ainsi que pour les taxes d'introduction supplémentaires.</p> <p>L'utilisation de la puissance demandée devra se conformer au programme communiqué au bailleur par le locataire. Toute modification fondamentale de l'utilisation devra être communiquée dans les plus brefs délais au bailleur, afin qu'il puisse équilibrer les installations d'ensemble de distribution.</p> <p>Le raccordement se fait à partir d'un tableau de secteurs qui alimente le tableau général du locataire par une ligne triphasée 230/400 volts et de l'ampérage correspondant aux indications de l'annexe 4, jusqu'au tableau du locataire à l'intérieur de son commerce.</p> <p>Chaque TGBT comprendra des cellules sans compteur qui assureront le comptage spécifique des surfaces pour chaque locataire.</p> <p>Les compteurs nécessaires sont fournis et installés aux frais du locataire aux emplacements convenus en commun et selon les prescriptions des services électriques concernés et AESE.</p> <p>Le locataire effectue lui-même la demande de compteur et de raccordement auprès du fournisseur d'électricité et en transmet copie au mandataire ingénieur en électricité (ou architecte) du bailleur.</p> | ✓ | ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ |
| 5.2.2 | Eclairage | <p>La préférence est donnée à une lustrerie de type économique, ceci en fonction des règles énergétiques en vigueur. Le bailleur se réserve la possibilité de demander une modification des luminaires et un apport de froid en cas de surchauffe.</p> <p>En principe, les valeurs recommandées pour l'éclairage sont de 600 lux (au maximum) pour les surfaces de vente et de 1'000 lux (au maximum) pour les vitrines d'exposition. Les surfaces de circulation accessibles au public auront un éclairage d'environ 300 lux à un mètre du sol.</p> | | ✓ |

| | | | | |
|-------|---|--|---|---|
| 5.2.3 | Raccordements | Tous les équipements utilisés de manière "privative" par le locataire (installations propres, mais également ascenseurs, monte-charge, plateformes élévatrices, monoblocs de hotte de cuisine, etc...) sont raccordés au tableau et au compteur du locataire. Il en va de même pour les enseignes lumineuses extérieures, stores toiles, etc...). | ✓ | ✓ |
| 5.2.4 | Courant faible / téléseu | <p>Le bailleur installe au sous-sol -1 un répartiteur pour lignes cuivre et fibre optique. Le tirage des câbles nécessaires aux installations du locataire jusqu'à sa coque brute sont à sa charge.</p> <p>Le locataire établira sa demande de raccordement auprès du prestataire. Les démarches nécessaires pour l'inscription dans l'annuaire téléphonique incombent au locataire. Le locataire transmet copie de sa demande au mandataire ingénieur en électricité (ou architecte) du bailleur.</p> <p>Il en va de même pour les liaisons particulières (télex, ligne préférentielle, etc.) ou d'autres raccordements spéciaux.</p> <p>La distribution du téléphone propre au locataire, à l'intérieur de la surface louée est à charge de ce dernier.</p> <p>L'immeuble est raccordé en fibre optique. Le locataire peut en faire sa demande de raccordement privé et en négocier les modalités avec les entreprises spécialisées.</p> | ✓ | ✓ |
| 5.2.5 | Télévision | <p>Un signal par fibre optique est disponible dans les bâtiments, installé par le bailleur.</p> <p>L'installation intérieure depuis le point de distribution, situé en sous-sol, est intégralement à charge du locataire, de même que la demande de raccordement auprès du prestataire, ainsi que les frais résultant du contrat.</p> | ✓ | ✓ |
| 5.3 | Installations de chauffage/ventilation | La production générale d'air chauffé et rafraîchit est installée par le bailleur, avec pulsion et extraction amenées en bordure des surfaces louées. | ✓ | |
| 5.3.1 | Distribution | A l'intérieur de la surface louée, le locataire installe ses gaines de ventilation, y compris les régulateurs d'air à débit variable (VAV), les sondes d'ambiance, les grilles et diffuseurs d'air. Un débit minimum de 40% de la valeur initiale doit être assuré en tout temps. | | ✓ |

| | | | |
|-------|---|--|-------------|
| 5.3.2 | Débit d'air fournit m3/h/m2 | Des modules de réglage installés par le bailleur imposeront les débits par coques selon le tableau annexé | ✓ |
| 5.3.3 | Chaud | Commerces au rez et bureaux : Le bailleur fournit la puissance de chauffe pour les batteries des monoblocs (Température de l'air pulsé à 20°C pour une température de -9°C extérieur). Aucun organe de distribution de chaleur n'est installé dans les surfaces commerciales. Toutefois, un circuit de distribution de chaleur commun à toutes les zones de commerces et mis en place par le bailleur jusqu'en limite de coque brute. (Voir point 5.3.4, ci-dessous). | ✓ |
| 5.3.4 | Option : Chauffage supplémentaire | Commerces au rez et bureaux : Un point de raccordement bitube est à disposition en bordure de la surface louée pour installation d'organes de distribution de chaleur. Ces derniers (y compris distributeurs, tuyauterie, et thermostats d'ambiance) seront installés à la demande et à la charge du locataire. Puissance à disposition: voir tableau annexe | ✓ |
| 5.3.5 | Froid | Commerces rez + bureaux : Batterie de froid (rafraîchissement) dimensionnée pour garantir une température d'air pulsé de 26°C pour une température extérieure de 32°C. (humidité non contrôlée). | ✓ |
| 5.3.6 | Option: Rafraîchissement supplémentaire | Commerces rez et bureaux : Boucle d'eau refroidie (15° min., 18° max.) mise à disposition du locataire en bordure de la surface louée. Puissance à disposition (voir tableau annexe). Installation éventuelle de climatiseurs à détente directe y compris régulation, écoulements pour condensats, possibles et à charge du locataire. Système complémentaire (par exemple ventiloconvecteurs ou îlots de plafond) sont à charge du locataire. Les compteurs nécessaires sont fournis et installés aux frais du locataire aux emplacements convenus en commun. | ✓ ✓ ✓ |
| 5.3.7 | Groupe froid | Les frais d'installation sont payés forfaitairement, sans rétrocession en cas de résiliation ou à l'échéance du bail. Les frais d'entretien et de consommation énergétique pour le rafraîchissement (hors machines de froid installées dans les surfaces louées) seront facturés au locataire en plus des charges liées aux installations de base. | ✓ |

| | | | | |
|---------|------------------------------|--|---|---|
| 5.3.8 | Régulation | <p>MCR pour l'ensemble des monoblocs. La température de pulsion d'air est commune à toutes les zones commerciales raccordées au même monobloc, soit: Commerces rez et bureaux 1er 20°air pulsé = > -9° température extérieure 26°air pulsé = > 32°température extérieure Pas de hotte de ventilation prévue ni possible</p> <p>Le MCR des VC, VAV et autres appareils des surfaces louées est à la charge du locataire Pas de chapelle (hotte d'aspiration type sorbonne de laboratoire) prévue ni possible.</p> | ✓ | ✓ |
| 5.3.8.1 | Office mall café | Pas de hotte prévue ni possible. | ✓ | ✓ |
| 5.3.8.2 | Cuisine boulangerie tea-room | <p>Dans les cages K2, J3 et J4 des tremies sont à disposition pour des mises en place de gaines de ventilation avec tubage obligatoire dans la limite des dimensions de gaines disponibles.</p> <p>Toutes les sujétions de mise en place et d'alimentation électriques de caissons de ventilation, de tubages, de cheminement techniques, de reprises d'étanchéité et d'organes de sécurité réglementaires sont à la charge du locataire.</p> | ✓ | ✓ |
| 5.3.8.3 | Monoblocs, hottes | | ✓ | ✓ |
| 5.3.9 | Froid commercial | <p>Emplacement des aérorefroidisseurs mis à disposition par le bailleur sur la toiture de la Migros. Groupe de production de froid au niveau -1, local technique H1.</p> | ✓ | |

| | | | | |
|--------|--|--|---|---|
| | | Toutes les installations supplémentaires, ainsi que les éléments terminaux sont à la charge du locataire. | | ✓ |
| 5.3.10 | Rideaux d'air chaud | L'entrée sur l'avenue de la gare est équipée d'un rideau d'air chaud pris en charge par le bailleur. | ✓ | |
| 5.3.11 | Equilibre des installations / voisinage | Il sera veillé à ce que chaque surface commerciale et de services soit exploitée sans nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, surchauffe, etc....). | | ✓ |
| | | Le locataire est tenu d'indiquer la valeur de la puissance d'éclairage prévue dans son exploitation, ainsi que des machines ou d'autres sources de chaleur. | | ✓ |
| | | Le locataire est tenu d'indiquer si son exploitation développe des odeurs, des gaz corrosifs, des fumées ou autres inconvénients similaires et de prendre à sa charge, en accord avec le bailleur, toutes les mesures nécessaires pour palier à ces problèmes. | | ✓ |
| | | Le locataire est rendu attentif au fait que, s'il dépasse les apports thermiques pris en compte dans le calcul de base de l'ingénieur, il en subira les conséquences par une baisse de son confort. Au besoin, des installations supplémentaires installées dans (ou hors) de la surface louée, seront nécessaires pour compenser le dysfonctionnement. Celles-ci, au besoin imposées par le bailleur, seront entièrement prises en charge par le locataire. | | ✓ |
| 5.4 | Installations sanitaires | Une (1) alimentation d'eau froide munie d'une vanne d'arrêt, est mise à disposition par le bailleur à un endroit déterminé dans les locaux loués (sans distribution). Ecoulements: voir 2.2.3 | ✓ | |
| 5.4.1 | Pression/UR | Le tableau annexe récapitule les UR calculés pour chaque local loué. Si le locataire a besoin d'une augmentation de pression et ou de débit, cette demande devra faire l'objet d'une étude chiffrée au cas par cas Si les installations du locataire dépassent les UR prévus à l'annexe, les taxes supplémentaires perçues par les SI sont à sa charge. | ✓ | ✓ |
| 5.4.2 | Comptage | Les compteurs nécessaires sont fournis et installés aux frais du locataire aux emplacements convenus en commun. La consommation devra correspondre à un usage normal et se conformer aux indications que le locataire aura données. Le coût de l'eau utilisée sera refacturé dans les charges selon relevé de compteurs individuels. | | ✓ |
| | | | | ✓ |

| | | | |
|-------|--|---|------------|
| 5.4.3 | Eau chaude | La production d'eau chaude (par boiler électrique), ainsi que la distribution de l'eau chaude et froide, à l'intérieur de la surface louée, devra être conforme à la réglementation. Le tout est totalement à la charge du locataire à partir de l'alimentation eau froide. La puissance nécessaire à la production est incluse dans la puissance électrique mise à disposition selon point 5.2.1 | ✓ |
| 5.4.5 | Adoussisseurs | Installation à charge du locataire. Les frais d'entretien et de consommation sont pris en charge par le locataire (en direct, hors décompte de charges). Le contrat d'entretien sera transmis au bailleur 30 jours avant la mise en exploitation du commerce. | ✓ |
| 5.4.6 | WC | Un groupe de WC publics, équipé de WC handicapés (dont l'entretien est organisé par le bailleur et reporté dans les charges locatives) est construit par le bailleur au bas des travellators menant au parking (niveau -1). Il n'est prévu aucun WC dans les locaux loués. Si le locataire désire en installer (par confort clients ou obligation envers l'ICT), l'ensemble des frais en résultant est à sa charge (yc raccordements jusqu'à l'écoulement mis à disposition et jusqu'à la plus proche colonne de chute de l'immeuble). | ✓ ✓ |
| 6. | Installations de transport | | |
| 6.1 | Installations de transport communes | Les frais d'entretien (et d'énergie) des ascenseurs et monte-charges construits par le bailleur et utilisés par plusieurs locataires seront imputés dans les charges d'exploitation des utilisateurs concernés. | ✓ |
| 6.1.1 | Ascenseurs Parking-Commerces | Electromécaniques, 2x 1600 kg. Dim cabines: 140 cm x 240 cm. Parois: inox brossé 220. Sol: idem sol mall. Dim Portes 130 cm x 210 cm; embrasures en maçonnerie. | ✓ |
| 6.1.2 | Ascenseurs public extérieur, du parking au square 1er | Electromécaniques, 1000 kg. Dim cabines: 110 cm x 210 cm. Parois : inox brossé 220. Sol: caoutchouc. Dim Portes 90 cm x 200 cm; embrasures en maçonnerie. | ✓ |
| 6.1.3 | Travellators parking-mall | 1 x montée. 1x descente (parallèles selon plan) pour transport de caddies. Largeur: 100 cm. Vitesse 0.5 m/s Inclinaison: 12° | ✓ |
| 6.1.4 | Plate-forme extérieure (dans le tunnel de déchargement au SUD) | Charge : 4'000 kg. Dim plate-forme 240 cm x 300 cm course verticale: 130 cm. Vitesse de levage: 5cm/s | ✓ |

| | | | |
|-------|---|--|---|
| 6.2 | Installations de transport "privatisées" | <p>Les frais d'exploitation (entretien, énergies, ainsi que contrat en "service total"-pièces d'usure et main d'oeuvre) des ascenseurs, plates-formes élévatrices ou monte-charges utilisés de manière exclusive par un seul locataire seront pris en charge par ce dernier, que l'installation soit construite (ou non) par le bailleur. L'installation sera raccordée au tableau du locataire.</p> | ✓ |
| | | <p>L'entretien (et/ou renouvellement) hors contrat "service total" est à la charge du bailleur</p> | ✓ |
| 7. | Aménagements intérieurs 1 | | |
| 7.1 | Crépis en enduits intérieurs | <p>A l'intérieur des surfaces louées, les murs et plafonds sont livrés bruts, sans enduits, ni lissage, ni bouche pores.</p> | ✓ |
| 7.2 | Fermeture de gaines techniques | <p>Cloisons légères démontables, posées sur châssis avec fixations apparentes.</p> | ✓ |
| 7.3 | Fermeture des commerces en front de mall | <p>A l'exception du mall-café, toutes les surfaces commerciales sont louées avec un dispositif de fermeture, constitué de parties fixes et de parties mobiles.</p> | ✓ |
| 7.3.1 | <p>1. Parties fixes: Les parties fixes sont constituées d'une part de piliers de séparation entre commerces, de fermetures d'angles (cas particuliers) et, d'autre part, d'un bandeau supérieur de fermeture prêt à recevoir l'enseigne du locataire. Ces éléments font partie intégrante du concept du mall (voir détails et matériaux selon plans architecte).</p> <p>2. Parties mobiles: Les parties mobiles sont composées de stores à rouleaux en tôle microperforée (calibrée en fonction des exigences de la police du feu, notamment désenfumage), équipés de moteurs électriques (sans raccordement). Le mécanisme d'ouverture d'urgence des grilles est accessible par le mall (piliers) pour permettre l'ouverture des commerces par les pompiers.</p> | | ✓ |
| | | <p>Toute modification (vitrages fixes ou mobiles, vitrines, portes automatiques, etc...) fera préalablement l'objet d'une demande d'approbation auprès du bailleur. Les plus values par rapport aux stores prévus sont prises en charge par le locataire.</p> | ✓ |
| | | <p>Les moteurs électriques des stores, ainsi que d'éventuelles portes automatiques, enseignes lumineuses ou autres, sont raccordés aux tableaux de chaque commerce. Ces raccordements, dont les coûts sont pris en charge par le locataire, font partie de l'installation électrique privative de celui-ci.</p> | ✓ |

| | | | | |
|-------|---|---|---|---|
| | Contrat d'entretien des stores de fermeture | Selon proposition du bailleur, à charge du locataire | | ✓ |
| 7.3.2 | Commerces situés en partie centrale du mall | Les commerces situés en partie centrale du mall sont loués avec un store électrique sur la face d'accès. | ✓ | ✓ |
| 7.3.3 | Mall-café | Le mall-café est loué en deux parties: a) Partie "services" Cette surface est livrée ouverte. B) Mall-terrasse La surface de la terrasse est louée, ouverte, entièrement terminée dans les matériaux du mall (sol / plafond / éclairage, etc...). Des repères seront disposés au sol (différence de matériaux, points ou lignes) pour indiquer l'emplacement autorisé pour les tables et chaises. Tout débordement est interdit et les largeurs des chemins de fuite exigés par la police du feu doivent être garantis en tout temps. | ✓ | |
| 7.4 | Boîtes aux lettres | Regroupées pour tous les commerces au niveau -1 du mall. Dimensions :L=267 mm H=270 mm P=377 mm | ✓ | |
| 7.5 | Système de verrouillage | Le plan de passe du projet «Troillieta » prévoit un (1) cylindre pour chaque accès (principal ou secondaire) au local loué. Seule l'étude du plan de passe est prise en charge par le bailleur, sans livraison des cylindres. Le locataire fera connaître ses besoins en fonction des délais convenus et passera commande au bailleur des cylindres et du nombre de clés souhaité, étant précisé que ceux-ci sont à charge du locataire. | ✓ | ✓ |
| | Cylindre et passe pompiers | L'accès à tout local construit à l'intérieur des surfaces louées ou tout accès spécifique propre au locataire pourvu d'un système de fermeture devra obligatoirement faire partie du plan de passe général du bailleur, ceci en fonction de l'accès pompiers. | | ✓ |
| 8. | Aménagements intérieurs 2 | | | |
| 8.1 | Chapes | Pour les commerces: Tous les travaux de finition depuis les sols bruts (dallage, radier, dalle) sont à charge du bailleur. Les finitions comprennent l'isolation phonique et la chape. Le tout dans une épaisseur laissée à disposition entre fond brut et fond-fini selon annexe 01. Pour les bureaux: Les sols sont livrés bruts par le bailleur. Les travaux de finition depuis le sol brut y compris isolation sont à la charge des locataires. | ✓ | ✓ |

| | | | |
|------------|---------------------------|---|-------------------|
| | <p>Revêtements de sol</p> | <p>La totalité des revêtements de sol est à la charge du locataire.</p> | <p>✓</p> |
| <p>8.2</p> | <p>Faux-plafonds</p> | <p>Les sous-dalles sont livrées brutes, sans faux-plafonds. Le locataire est autorisé à réaliser des faux-plafonds, lesquels devront être adaptés aux incorporés et aux installations techniques communes, propriété du bailleur. Pour y garantir l'accès, la mise en place de portillons techniques (démontables facilement) sera exigée.</p> <p>Il en va de même pour toute finition sous les stores de fermeture du mall, où il faut également maintenir un accès facilement démontable.</p> | <p>✓</p> <p>✓</p> |

| | | | |
|-----|-----------------------|---|---|
| | | La hauteur disponible sous faux-plafond (ou raster lumière) est estimée pour chaque commerce, en fonction des installations techniques prévisibles du bailleur et du locataire (voir annexe 2). | |
| 8.3 | Nettoyage du bâtiment | A la remise des coques brutes, celles-ci sont débarassées de tout objet et balayées, prêtes à la mise en oeuvre des travaux des locataires. | ✓ |
| 9. | Honoraires | | |
| 9.1 | Architecte | Dans le but d'obtenir une parfaite coordination des travaux d'aménagement intérieur, le locataire a deux possibilités : a) Confier un mandat à l'architecte du bailleur b) Choisir son propre architecte, lequel devra préalablement être agréé par le bailleur. Dans ce cas, les plans, coupes, élévations, plannings et matériaux prévus devront être soumis au bailleur pour approbation avant toute exécution. Les frais découlant des prestations à fournir pour l'interface (transfert d'informations, contrôles et approbations) entre l'architecte du bailleur et l'architecte du locataire seront prises en charge par le locataire selon le tarif horaire B de la norme SIA 102, soit au prix horaire de CHF 150.- HT (Voir également CFC 511 autorisations). | ✓ |
| 9.2 | Ingénieur civil | En principe les travaux d'aménagement du locataire se réalisent sans interventions sur les structures de l'immeuble. Toutefois, lorsque les installations spéciales du locataire exigent des dispositions particulières (chambre forte, socle pour machine, charges ponctuelles, forage, etc...), le locataire est tenu de soumettre ses demandes au bailleur, lequel fera appel à son ingénieur civil, seul à décider de quelle manière ces travaux spéciaux pourront (ou non) être exécutés. Les prestations de l'ingénieur civil seront honorées par le locataire, selon tarif B SIA 103. | ✓ |
| 9.3 | Ingénieurs CVSE | De même que pour l'architecte, le locataire a deux possibilités : a) Confier un mandat aux ingénieurs spécialisés du bailleur b) Choisir ses propres mandataires, lesquels devront préalablement être agréés par le bailleur. Dans ce cas, les plans des équipements et installations techniques, plannings et fournitures prévus devront être soumis au bailleur pour approbation avant toute exécution. Les frais de contrôle seront facturés au locataire selon le tarif horaire B de la norme SIA 108. | ✓ |

| | | | |
|--------|--|--|---|
| 9.4 | Spécialiste sécurité | Dans le cadre de la demande d'autorisation, le dossier est préalablement soumis à l'ingénieur sécurité du bailleur qui établit un addenda au concept de sécurité général de l'immeuble. Ce rapport, à charge du locataire, sera établi de manière "groupée" (voir ci-dessous "dépôt groupé"). | ✓ |
| 10. | Frais secondaires | | |
| 10.1 | Autorisations propriétaire | Toutes les autorisations relatives à la construction du projet "Trollietta" ("enveloppe" du bâtiment, locaux communs -yc mall-, surfaces brutes à louer, sont sous la responsabilité du bailleur et à charge de celui-ci. | ✓ |
| 10.2 | Autorisations locataire | Les travaux d'agencements et équipements d'exploitation du locataire font l'objet d'une demande de permis de construire (ou demande de préavis des services concernés) pour laquelle un mandat sera confié, par chaque preneur de surface, à l'architecte du bailleur. | ✓ |
| 10.2.1 | Dépôt groupé des demandes d'autorisation de construire | Le locataire s'engage à développer son projet définitif dès qu'un accord avec le bailleur sur la réservation ferme des locaux aura été conclu. De cette manière, un dépôt groupé de toutes les demandes d'autorisation de tous les futurs locataires auprès de la Commune de Monthey et des services concernés sera effectué. | ✓ |
| 10.2.2 | Particularités | Les aménagements intérieurs de la surface louée, de même que les matériaux utilisés, devront être réalisés dans le bon respect des normes de l'AEAI. | ✓ |
| 10.2.3 | Matériaux | En cas de besoin, le bailleur peut demander au locataire de produire une liste mentionnant les matériaux utilisés pour la réalisation de sa surface, aussi bien pour le second œuvre (sols, murs, plafonds, etc.), que pour son agencement. Cette liste indiquera leur marque, leur provenance, leur constitution, ainsi que leur homologation dans le répertoire suisse de la protection incendie (AEAI). | ✓ |
| 10.3 | Assurances | Le locataire est assuré pour ses travaux (T.C.). Il en fournit l'attestation au bailleur. | ✓ |
| 10.4 | Panneau publicitaire | Avec les autres commerçants, le locataire s'engage à participer au(x) panneau(x) publicitaires installés sur le chantier annonçant l'ouverture des commerces et services du quartier nord. (Les autres campagnes - ouverture ,etc.- sont régies par la future association des commerçants). | ✓ |

| | | | |
|------------|-----------------------------------|---|-------------|
| 10.5 | Garantie | Si le bailleur le juge nécessaire, il pourra, pour en assumer le paiement, demander au locataire avant, en cours ou après la fin des travaux une garantie financière couvrant la totalité des travaux commandés. Cette garantie devra être fournie par le locataire dans les dix jours dès la demande écrite du bailleur, à défaut de quoi ce dernier aura la faculté de résilier le bail à loyer. | ✓ |
| 11. | Equipements d'exploitation | | |
| 11.1 | | Froid commercial : voir CFC 240 | |
| 11.2 | | Les chambres froides sont construites sans modification (décaissement) des dalles ou radier. | ✓ |
| 11.3 | | Four à pizza, installation non prévue et impossible. | ✓ |
| 11.4 | | Four à pain, installation non prévue et impossible. | ✓ |
| 11.5 | | Laverie de restauration, installation non prévue et impossible. | ✓ |
| 12. | Signalétique/ Enseignes | | |
| 12.1 | Signalétique directionnelle | Le bailleur prend en charge les études et la réalisation de la signalétique directionnelle (et routière). | ✓ |
| 12.2 | Signalétique commerciale | Des études sont en cours. Celles-ci sont prises en charge par le bailleur | ✓ |
| 12.3 | Signalétique intérieure | Limitée aux directories depuis le parking et dans les entrées, les études et la réalisation est prise en charge par le bailleur. | ✓ |
| 12.4 | Enseignes intérieures | Le locataire remettra au bailleur un plan de détail de son enseigne intérieure pour approbation par le bailleur (conformité avec le règlement d'enseigne en cours d'étude). Pour toute enseigne lumineuse de son propre commerce, le raccordement et la consommation électrique sont à la charge du locataire. | ✓ ✓ |
| 12.5 | Enseignes extérieures / Totems | Des études sont en cours pour l'élaboration d'un concept de signalétique extérieure comprenant les enseignes des locataires et l'identité visuelle du projet « M-central ». Celle-ci tiendra compte de la réglementation de la ville de Monthey. Le coût des études du concept signalétique est pris en charge par le bailleur. Le coût de la réalisation (plaques / enseignes / totems éventuels) est pris en charge par les locataires sous réserve de participation du bailleur aux supports à multi-usages. | ✓ ✓ ✓ |

Les frais d'installation des enseignes des locataires, y compris des raccordements, sont à la charge de ceux-ci. Il ne sera pas demandé de redevance pour les enseignes extérieures.



12.5 Logo / communication

Au plus tard 30 jours après la signature du bail, le locataire remettra au bailleur, sur support informatique, ses logos en format vectorisé, à utiliser dans toutes communications de M-central (y.c. sous forme enseigne). Le locataire communiquera également au bailleur toutes modifications de sa corporate identity pendant la durée du bail



13 **Aménagements extérieurs**

Enrobé sous tunnel

13.1 **Livraisons**

Livraison par le tunnel SUD prévu a cet effet

13.2 **Evacuations des déchets**

1 local containers prévu pour l'ensemble du Centre (sans le compacteur et les containers).

Fait à Monthey, le

.....
 ...

Le Bailleur

.....

Le locataire

.....

Annexes:

.....