



## **REGLEMENT INTERIEUR**

### **Ensemble immobilier communal**

### **« CENTRE COMMERCIAL DU NAUTISME »**

**Avenue Docteur Robin – 83400 HYERES**



***Pris par délibération n°9 du Conseil Municipal du 22 avril 2016***

# SOMMAIRE

---

<b>Préambule</b> .....	Page 3
<b>Article 1 – Objet et champ d’application du règlement intérieur</b> .....	Page 4
<b>Article 2 – Description de la propriété communale</b> .....	Page 4
<b>Article 3 : Destination des locaux</b> .....	Page 4
<b>Article 4 : Usage des locaux</b> .....	Page 5
<b>Article 4.1 : Usage des locaux privés</b> .....	Page 5
<b>Article 4.1.1 – Travaux</b> .....	Page 5
<b>Article 4.1.2 - Entretien</b> .....	Page 6
<b>Article 4.1.3 – Surcharge</b> .....	Page 6
<b>Article 4.1.4 – Eau et énergie</b> .....	Page 6
<b>Article 4.1.5 – Accès aux locaux</b> .....	Page 6
<b>Article 4.1.6 – Déchets</b> .....	Page 7
<b>Article 4.1.7 – Sécurité</b> .....	Page 7
<b>Article 4.1.8 – Règlements</b> .....	Page 7
<b>Article 4.1.9 – Nuisances</b> .....	Page 7
<b>Article 4.1.10 – Responsabilités - Assurances</b> .....	Page 8
<b>Article 4.2 – Usage des parties communes</b> .....	Page 8
<b>Article 4.2.1 – Circulation</b> .....	Page 8
<b>Article 4.2.2 – Dépôts et installations sur les parties communes</b> .....	Page 8
<b>Article 4.2.3 – Enseignes et publicité</b> .....	Page 8
<b>Article 4.2.4 – Antennes</b> .....	Page 9
<b>Article 4.2.5 – Responsabilités</b> .....	Page 9

## **Préambule**

En application des objectifs de dynamisation de l'économie de la plaisance, l'ensemble immobilier dénommé Centre Commercial du Nautisme (CCN) appartenant à la Ville d'Hyères fait l'objet d'une mise à disposition au profit de professionnels exerçant une activité en lien avec le nautisme et/ou contribuant à son développement, sous la forme d'une Autorisation d'Occupation Temporaire (A.O.T), attribuée en privilégiant un intérêt de bonne gestion de l'ensemble.

La bonne marche et la réussite de cet espace commercial dépendent du respect par les exploitants bénéficiaires d'une AOT, d'un certain nombre de prescriptions et d'obligations destinées à promouvoir un fonctionnement harmonieux dans l'intérêt public, et des exploitants eux-mêmes.

L'objet du présent règlement intérieur vise donc à préciser, dans l'intérêt commun de la ville d'Hyères et de l'ensemble des exploitants, les conditions matérielles d'exploitation et de fonctionnement du CCN.

Les prescriptions du règlement pourront être modifiées, complétées par la ville d'Hyères, après avis consultatif de l'association des titulaires de l'A.O.T, réunie en assemblée générale, étant rappelé que les décisions de gestion courante pourront, selon leur nature, être soumises au bureau de ladite association.

La modification du règlement par la ville pourra également intervenir à l'initiative des exploitants sur la demande de l'association qui les représente réunie en assemblée générale.

## **ARTICLE 1 – OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT INTERIEUR**

Le présent règlement intérieur a pour objet de fixer les règles communes d'usage et d'occupation des locaux.

Il s'applique à l'ensemble des biens immobiliers formant le CCN.

Le règlement s'impose aux exploitants en exécution de leurs engagements contractuels définis par l'AOT délivrée dans le cadre de la délibération n°... du Conseil Municipal du 22 avril 2016 :

- dans leurs rapports avec la ville, propriétaire des bâtiments existants et à venir ;
- dans leurs rapports entre exploitants.

Le règlement est annexé à toutes les AOT consenties par la ville au profit des exploitants.

## **ARTICLE 2 – DESCRIPTION DE LA PROPRIETE COMMUNALE**

Le Centre Commercial du Nautisme, sis avenue du docteur Robin, Port d'Hyères Saint Pierre, est à ce jour composé comme suit (la composition des locaux étant susceptible d'être modifiée) :

Bâtiment A : 59 locaux au rez-de-chaussée et de salles municipales de réunion au 1er étage,

Bâtiment B : 10 locaux au rez-de-chaussée,

Bâtiment C : 14 locaux au rez-de-chaussée,

Bâtiment D : 18 locaux au rez-de-chaussée.

## **ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux du C.C.N sont destinés principalement à l'exercice d'activités conformes au caractère portuaire de ces bâtiments.

L'usage est prioritairement réservé aux professionnels du nautisme, et dans tous les cas pour les professionnels exerçant une activité ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci, tel que défini à l'article R5314-29 du Code des Transports.

## **ARTICLE 4 – USAGE DES LOCAUX**

### **Article 4.1 – Usage des locaux privés**

Chaque exploitant aura le droit de jouir des parties privatives dans son ou ses lots pour la durée de son A.O.T, à condition de ne pas nuire aux droits de la ville et des autres exploitants, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

#### **Article 4.1.1 – Travaux**

Pour l'exécution de travaux touchant aux gros œuvres, ainsi que pour les travaux et aménagements nécessitant des interventions sur les toitures, ou sur toute partie non privative, l'exploitant devra impérativement formuler une demande d'autorisation auprès de la ville avant tout commencement de travaux.

En ce qui concerne les travaux d'aménagement intérieur, y compris les travaux portant sur les vitrines et fermetures, ces derniers devront être soumis à l'avis des services de la ville afin que celle-ci puisse contrôler leur compatibilité avec la conception, l'harmonie du bâtiment et la sécurité, sans que la responsabilité de la ville puisse se trouver engagée du fait de cette approbation.

Tous les éléments de fermeture et de protection doivent être placés à l'intérieur de la vitrine.

Tout passage de gaines, de tuyauteries ou de fluides qui affecteraient les parties communes, devra être effectué, suivant accord de la ville, dans les zones et gaines réservées à cet effet.

L'ensemble des travaux réalisés par les exploitants devra avoir obtenu préalablement toutes les autorisations administratives nécessaires ainsi que la souscription d'une police d'assurance correspondante.

Dans tous les cas, l'exploitant restera responsable de toutes dégradations qui pourraient survenir du fait de ses travaux.

Les exploitants devront souffrir sans indemnité des conséquences de l'exécution par la ville des travaux qui s'avèreraient indispensables sur les parties communes ou sur la structure des bâtiments, ou nécessitant d'accéder aux parties privatives. Ils ne pourront à ce titre s'opposer à l'accès aux locaux commerciaux pour les prestataires ou agents de la ville.

Ils devront laisser accessible la trappe d'accès au vide-sanitaire, et à défaut, mettre en œuvre à leurs frais, les travaux nécessaires à cette accessibilité.

### **4.1.2 - Entretien**

Chaque exploitant est tenu de maintenir en bon état d'entretien et de présentation son local commercial.

Dans le cas où un local accessible ou visible du public et concernant notamment les devantures, les fermetures, la décoration, se trouverait dans un état pouvant être préjudiciable à l'ensemble du C.C.N, la ville pourra, après mise en demeure, faire procéder à la remise en état, aux frais et périls du titulaire de l'A.O.T.

L'ensemble des locaux devra être adapté à leur destination commerciale.

### **Article 4.1.3 – Surcharge**

Aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, des plafonds ou des murs ne pourra être mis en place. Aucun scellement dans les murs séparatifs de deux locaux commerciaux ou des parties communes ne pourra être réalisé sauf s'il s'agit d'un cloisonnement lourd.

### **Article 4.1.4 – Eau et énergie**

Afin d'éviter une surconsommation d'eau, chaque entité commerciale devra impérativement être équipée d'un compteur divisionnaire de consommation relevable par téléradio.

Le paiement des consommations ainsi que les frais de gestion seront établis par la ville après réception de la facture générale et répercutés à la charge des exploitants.

Chaque exploitant devra en outre être alimenté en électricité par compteur individuel et privatif à son nom, et l'ensemble de ses installations devra être conforme aux règles en vigueur et certifié par organisme agréé. Les justificatifs devront être fournis sur simple demande de la ville.

### **Article 4.1.5 – Accès aux locaux**

Par mesure de sécurité, les exploitants devront permettre à tout moment l'accès de leurs locaux à la ville, et en cas d'absence, prendre toutes dispositions propres à permettre à la ville de les joindre à tout moment.

#### **Article 4.1.6 – Déchets**

Les exploitants sont tenus de procéder au tri sélectif des déchets mis en place par la ville et adopteront le plan local de gestion des déchets.

Les déchets particuliers, notamment les graisses liées à la restauration, les huiles et autres produits issus de la mécanique devront être évacués par l'exploitant conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Article 4.1.7 – Sécurité**

Chaque exploitant devra équiper ses locaux à ses frais de tous les dispositifs de sécurité prévus par la réglementation et notamment ceux prévus pour la sécurité incendie.

Tous les dispositifs qui seront mis en place par les exploitants devront être conformes aux normes en vigueur, et aux règles des sociétés d'assurance, ils devront en outre être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

#### **Article 4.1.8 – Règlements**

Les exploitants s'engagent à exploiter leur commerce en se conformant à l'ensemble des lois, règlements et prescriptions de droit commun.

Ils auront à supporter toutes les charges et obligations de la ville et se conformer au présent règlement intérieur.

#### **Article 4.1.9 – Nuisances**

L'usage d'appareils de sonorisation audibles de l'extérieur est soumis, à titre exceptionnel, à l'autorisation de la ville.

Aucune installation dont le fonctionnement occasionnerait un trouble aux autres exploitants ne saura être autorisée.

Tous produits de matières dangereuses, insalubres, incommodes, inflammables, interdits par une réglementation ne pourront être introduits dans le C.C.N.

### **Article 4.1.10 – Responsabilités - Assurances**

Tout exploitant restera responsable à l'égard des autres exploitants des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, et celle de ses préposés ou de toute personne dont il est responsable ou par le fait des biens lui appartenant.

Il devra à ce titre souscrire une police d'assurance couvrant notamment tous les risques locatifs ainsi que la responsabilité civile, et fournir une attestation annuellement et sur simple demande de la ville.

### **Article 4.2 – Usage des parties communes**

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

#### **Article 4.2.1 – Circulation**

Aucun des exploitants ne pourra encombrer les voies d'accès et de circulation du CCN.

#### **Article 4.2.2 – Dépôts et installations sur les parties communes**

Les exploitants ne pourront en aucun cas entreposer sur les parties communes, ni laisser leur personnel ou celui des entreprises travaillant pour leur compte, y déposer des marchandises, matériels, déchets ou gravats, sans y avoir été autorisés par la ville. Il en sera de même dans le cas où un exploitant se trouverait dans l'obligation de déposer sur les parties communes des matériaux à l'occasion de travaux effectués dans son local. La ville pourra faire enlever aux frais de l'exploitant, tout dépôt effectué au mépris des présentes dispositions.

L'installation à l'initiative et par les exploitants d'appareils de ventilation, de chauffage ou de climatisation dans les parties communes ou sur les terrasses ne pourra s'effectuer sans l'autorisation de la ville, et dans des conditions conformes au chaper des charges spécifiques.

#### **Article 4.2.3 – Enseignes et publicité**

D'une manière générale, la pose d'enseignes, d'affiches, ou autre support est interdite sur les parties communes sauf autorisation expresse de la ville.

Toutes installations extérieures, enseignes, panneaux publicitaires, devront être approuvés par la ville notamment en ce qui concerne l'emplacement, le gabarit, les matériaux, leur conception, leur couleur, leur luminance. Elles devront dans tous les cas être en harmonie avec l'esthétique du C.C.N et conformes au cahier des charges spécifiques des éléments extérieurs (enveloppe du bâtiment).

Les enseignes de type clignotantes sont interdites.

#### **Article 4.2.4 – Antennes**

Toutes les antennes nécessaires ou non à l'exploitation du commerce, ne pourront être installées sur les parties communes sauf autorisation expresse de la ville. Dans ce cas, elles ne pourront être installées qu'en terrasse.

#### **Article 4.2.5 – Responsabilités**

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

