

REGLEMENT INTERIEUR HOWEL CENTRE

Aux termes de l'acte du 28 février 1989 susvisé la SNC BERLAMONT s'est notamment engagée à créer avec le concours de la SA BOROS :

1. Un cahier des charges et prescriptions spéciales et/ou professionnels et opposables à tout acquéreur et occupant de ces locaux à partir du 1^{er} mars 1989.
2. Une association syndicale dont chacun des acquéreurs des locaux commerciaux sera membre de plein droit. Cette association aura pour objet de veiller à l'exécution des prescription dudit cahier des charges et/ou règlement intérieur.

CECI EXPOSE et pour se conformer aux engagements pris aux termes de l'acte du 28.2.89 sus relaté, la SNC BERLAMONT et la SA BOROS ont établi comme suit :

- I. Le règlement intérieur de la zone de commerce de l'ensemble immobilier « HOWEL CENTRE »
- II. L'association syndicale des commerces d'HOWEL CENTRE.

I REGLEMENT INTERIEUR

ARTICLE 1 : LOT CONCERNES

Le présent « règlement intérieur » concerne les lots ci-après désignés dépendant de l'ensemble immobilier « HOWEL CENTRE » et concernera tous autres lots dont les propriétaires souhaiteraient y adhérer par la suite.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LOTS CONCERNES

Liste des lots in extenso non reproduite ici

ARTICLE 3 : EFFET RELATIF

- a) Les lots 45,46,47,48,74,75,76,77 et 147 appartiennent à la SA BOROS pour les avoir acquis aux termes de l'acte sus analysés en date du 28 février 1989, publié au bureau des hypothèques de BASSE-TERRE le 14 mars 1989, VOLUME 1587, NUMERO 8.
- b) Les autres lots sus désignés appartiennent à la SNC BERLAMONT et CIE,es constructions pour les avoir faite édifier et le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier pour l'avoir acquis aux termes de l'acte également sus analysé en date du 4 mars 1986, publié au bureau des hypothèques de BASSE-TERRE le 1^{er} avril 1986, VOLUME 1291, NUMERO 16, suivi de l'acte de reprise d'engagements en date du 16 octobre 1986

ARTICLE 4 - OBJET DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur a pour objet de fixer:

- a) Les conditions particulières des ventes ou locations qui seront consenties à compter rétroactivement du 1er Mars 1989 par la SNC BERLAMONT, et qui s'appliqueront de plein droit aux reventes successives qui pourront être consenties à l'avenir par les premiers acquéreurs.
- b) Les droits et obligations des comparants et ultérieurement de leurs ayants droit et ayants cause, dans l'utilisation des parties communes.
- c) Les modalités d'exploitation des activités commerciales des copropriétaires concernés dans le cadre d'une organisation générale.
- d) L'application du présent règlement intérieur et les sanctions en cas d'infraction à ses règles.

ARTICLE 5 - FORCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT INTERIEUR.

Le présent "Règlement intérieur" s'impose contractuellement:

- dans les rapports entre la SNC BERLAMONT et ses acquéreurs ou locataires, tels que ci-dessus définis.
- dans, les rapports des propriétaires entre eux et avec leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée.
- Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie des lots de copropriété concernés.

A cet effet il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif par reproduction "in extenso" à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

REGLEMENT INTERIEUR HOWEL CENTRE

EN CONSEQUENCE :

Tout acte authentique ou sous seing privé portant mutation, disposition, ou location tant des lots de copropriété que des fonds de commerce, sous quelque forme juridique que ce soit, devra sous peine de nullité de la convention en cause, contenir outre copie du présent règlement intérieur, 1 'adhésion du cessionnaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit à son application.

ARTICLE 6 - DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR.

Le présent Règlement intérieur entrera en vigueur rétroactivement à compter du 1er Mars 1989. Sa durée est illimitée.

ARTICLE 7: DESTINATION DES LOCAUX

A l'exception des lots N's 45, 46, 47, 48, 74, 75, 76, 77 et 147, Il est formellement interdit d'exercer l'une des activités ci-après

- Epicerie de détail (sauf épicerie fine.
- Fruits et légumes
- Poissonnerie
- Soldeur permanent..
- Boucherie.
- Sex shop,
- Salle de jeux électroniques ou autres.
- Toute exploitation commerciale ou artisanale ou professionnelle homogène sous une enseigne unique, sur 'une surface de plus de 110 m2, en ce compris la surface de réserve.

Il est en outre expressément -précisé que les interdictions ci-dessus ne s'appliqueront pas aux lots qui pourraient, le cas échéant, être acquis à l'avenir par la SA BOROS, comparante aux présentes d'autre part, soit de la SNC BERLMONT ET CIE, soit de toute autre personne.

Il est également expressément précisé que toutes activités bruyantes, incommodes, dangereuses et insalubres sont formellement interdites.

ARTICLE 8 : UTILISATION DES PARKINGS

L'utilisation des parkings, quoique à usage commun de l'ensemble des copropriétaires de "HOWEL CENTRE", sera strictement interdite à tout employé de l'un ou l'autre des commerces exercés dans les lots concernés par le présent règlement.

L'exploitant du lot 147 (super-marché) pourra laisser en dépôt à divers endroits des parkings les "caddies" nécessaires à son exploitation.

Il pourra également pour les besoins de son activité avoir des containers en stationnement temporaire sur les parkings se trouvant à proximité de la desserte de sa réserve.

ARTICLE 9- UTILISATION DES PARTIES COMMUNES.

Nonobstant les interdictions contenues dans le règlement de copropriété et quelques soient les autorisations qui pourraient être délivrées par le Syndic, il est formellement interdit d'occuper privativement les parties communes (voies d'accès, passages, places etc..) même temporairement, Aucun étalage d'exposition ou de vente, comptoirs, machines distributrices ou autres ne sera toléré sur ces parties.

Il ne pourra en aucun cas être procédé à la distribution de prospectus ou tracts, d'effectuer des ventes à la criée, sauf dans le cadre d'une promotion générale autorisée par **l'Association Syndicale des Commerces d'Howel Centre**"

ARTICLE 10 - ENSEIGNES

Indépendamment de l'autorisation du Syndic telle que prévue dans le règlement de copropriété, toute pose d'enseigne, quelques soient leur forme et emplacement, même sur les parties privatives extérieures, devra être autorisée par le Président de l'Association Syndicale.

Spécialement pour le lot 147, son propriétaire ou exploitant est d'ores et déjà autorisé à apposer sur la façade de son immeuble et à tel endroit qu'il souhaitera toutes enseignes portant son nom commercial et tous panneaux publicitaires de son choix.

De la même manière, il pourra implanter en bordure de la route nationale 7 et dans le périmètre de la copropriété des panneaux publicitaires ou d'appel à la clientèle.

ARTICLE 11 - VENTES

REGLEMENT INTERIEUR HOWEL CENTRE

Il est interdit de pratiquer dans les locaux aucune formule de soldes massives ou liquidations de stock, sans l'autorisation de l'Association Syndicale.

Les exploitants ne devront utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors de leurs locaux, ni autre perturbateur, des auditions radiophoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils de dispositifs permettant d'éviter des troubles pour le voisinage.

ARTICLE 12 -ORGANISATION GENERALE DES COMMERCES

1. HORAIRES

Les commerces devront être ouverts et exploités pendant les douze mois de l'année sans interruption ni fermeture annuelle.

L'horaire général d'ouverture au public est fixé de 9h à 20h minimum.

2. ACCES A LA CLIENTELE

L'accès à la zone de commerce pourra être refusé à toute personne dont le comportement ou la présence pourrait être nuisible à la sécurité, à la réputation et aux intérêts de l'ensemble des commerçants.

3. HORAIRES DES APPROVISIONNEMENTS

Les horaires d'approvisionnement sont libres pour tous véhicules d'un tonnage inférieur à 1.200Kgs, sauf pour le lot 147 qui pourra être livré à tout moment par containers ou autres véhicules quel que soit le tonnage.

Les commerçants devront informer leurs fournisseurs de cette réglementation- Tout véhicule en infraction sera susceptible de se faire refouler par les gardiens habilités au gardiennage.

ARTICLE 13 : ASSURANCES

Chaque commerçant devra se faire assurer:

- pour son mobilier.
- pour ses marchandises,
- contre les risques suivants, cette liste étant purement énonciative et non limitative :
 - a) Incendies et explosions,
 - b) Effets de l'électricité et de la foudre
 - c) Dégâts des eaux.
 - d) Vols.
 - e) Responsabilité civile et recours des voisins.
 - f) Privation de jouissance.

En ce qui concerne la Responsabilité Civile, il demeure entendu que le préjudice corporel devra être couvert en illimité et que le préjudice matériel devra être couvert à concurrence d'un million de francs (1.000.000 F) minimum, par sinistre, ce chiffre étant ré ajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

Chaque commerçant déclare renoncer à tous recours qu'il serait fondé à exercer-contre les autres exploitants pour les risques sus-visés en vertu des dispositions des articles 1382 à 1386 du Code Civil : ses polices d'assurances devront comporter mention de cette renonciation à recours.

Les polices d'assurance devront en outre prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'Assureur au bailleur.

Il devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de son exercice social, payer régulièrement les primes et en justifier à l'Association Syndicale.

Une police particulière ainsi qu'une assurance de responsabilité civile devra couvrir l'ensemble des risques propres aux parties communes. Cette assurance devra être souscrite par le Syndic dans le cadre de ses fonctions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au lot numéro CENT QUARANTE-SEPT (147) de l'ensemble immobilier.

ARTICLE 14 - MODALITES D' EXPLOITATION DES ACTIVITES COMMERCIALES

1) Obligations générales

L'activité de chacun des commerçants devra être exercée conformément aux prescriptions légales et réglementaires générales ou propres au commerce exploité. Chaque intéressé fera son affaire personnelle de toute contravention ou plainte qu'il pourrait encourir. Sa responsabilité serait engagée si par suite de son comportement, un préjudice venait à être causé au centre commercial par l'application de sanctions graves telles que la fermeture

REGLEMENT INTERIEUR HOWEL CENTRE

administrative.

Tout litige entre commerçants leur demeurera strictement personnel et ne peut aboutir à une mise en cause des autres commerçants du Centre Commercial.

2) Personnel d'exploitation

Chaque commerçant s'interdit de provoquer, de quelque façon que ce soit, le départ d'un ou plusieurs membres du personnel d'un autre exploitant du Centre Commercial.

3) Eclairage des magasins

Les exploitants sont tenus de maintenir leurs vitrines, enseignes, et parties de 'magasin visibles pendant tout l'horaire d'ouverture du Centre. Cette obligation pourra être étendue en dehors de cet horaire ou à l'occasion de manifestations publicitaires ou de relations publiques.

ARTICLE 15 : APPLICATION DU REGLEMENT - SANCTIONS

1) L'application du présent règlement est confiée à l'association syndicale des commerces d'Howel centre.

2) Les sanctions applicables sont de deux ordres

- en cas de manquement aux obligations ou aux prestations d'entretien, nettoyage, etc. le centre se substituera au commerçant défaillant et lui facturera le coût de la prestation fournie.
- toute autre infraction se continuant 15 jours après une mise en demeure de la faire cesser adressée par lettre recommandée au commerçant intéressé, sera sanctionnée par une pénalité égale à 100 francs par jours pendant lesquels l'infraction se maintiendrait.

Document scanné et mis en page à partir d'un acte original provenant de l'étude SCP Mouial & Associés