

CENTRE COMMERCIAL « LES TROIS MOULINS »

I	DETAIL DE CERTAINES CONDITIONS PARTICULIÈRES	7
II	PREAMBULE	8
III	SUPPLÉMENT (ISSY LES MOULINEAUX)	11
	ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL	11
	ARTICLE 2 DESTINATION - ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE DU PRENEUR	12
	ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET DU BAIL	13
	ARTICLE 4 LOYER - ACTUALISATION - INDEXATION - TVA - PAIEMENTS - CONTRÔLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES	14
	4.1 Loyer	14
	4.1.1 BAIL COMMERCIAL	14
	4.1.2 Loyer variable additionnel au loyer de base	14
	4.1.3 Droit d'entrée	15
	4.1.4 Loyers des renouvellements évaluable	15
	4.1.5 Droit d'option et droit de reporter	16
	4.1.6 Actualisation	16
	4.2 Indexation	16
	4.3 Taxe sur la valeur Ajoutée	17
	4.4 Paiement de loyer	17
	4.4.1 Modalités de paiement - Prélèvements	17
	4.4.2 Impôt	19
	4.5 Contrôle du Chiffre d'Affaires réalisé par le PRENEUR	19
	4.5.1 Délais de chiffre d'affaires	19
	4.5.2 Remise des documents	20
	4.5.3 Comptabilité	21
	4.5.4 Contrôle comptable	21
	4.5.5 Sanctions	21
	4.5.6 Défaillance du PRENEUR	21
	ARTICLE 5 EFFET DE GARANTIE	22
	ARTICLE 6 CHARGES	23
	6.1 Facturation des charges	27
	ARTICLE 7 LIVRAISON DU LOCAL	28
	ARTICLE 8 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR	29
	8.1 À l'origine du bail	29
	8.2 Travaux en cours de bail	31
	8.3 Accession	31
	8.4 Travaux de confort	32
	ARTICLE 9 NON-GARANTIE	33
	ARTICLE 10 EXPLOITATION COMMERCIALE	33

M M
JCL
JCL

SOMMAIRE

I	DÉTAIL DE CERTAINES CONDITIONS PARTICULIÈRES	7
II	PRÉAMBULE	8
III	STIPULATIONS GÉNÉRALES DU BAIL	11
	ARTICLE 1 DÉSIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL	11
	ARTICLE 2 DESTINATION – ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE DU PRENEUR	12
	ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET DU BAIL	13
	ARTICLE 4 LOYER - ACTUALISATION - INDEXATION - TVA - PAIEMENTS - CONTRÔLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES	14
	4.1 Loyer	14
	4.1.1 Loyer de base	14
	4.1.2 Loyer variable additionnel au loyer de base	14
	4.1.3 Droit d'entrée	15
	4.1.4 Loyers des renouvellements éventuels	15
	4.1.5 Droit d'option et droit de repentir	16
	4.1.6 Actualisation	16
	4.2 Indexation	16
	4.3 Taxe sur la valeur Ajoutée	17
	4.4 Paiement du loyer	17
	4.4.1 Modalités de paiement - Prélèvements	17
	4.4.2 Imputation	19
	4.5 Contrôle du Chiffre d'Affaires réalisé par le PRENEUR	19
	4.5.1 Définition du chiffre d'affaires	19
	4.5.2 Remise des documents	20
	4.5.3 Comptabilité	21
	4.5.4 Contrôle comptable	21
	4.5.5 Sanctions	21
	4.5.6 Défaillance du PRENEUR	21
	ARTICLE 5 DÉPÔT DE GARANTIE	22
	ARTICLE 6 CHARGES	23
	6.5 Facturation des charges	27
	ARTICLE 7 LIVRAISON DU LOCAL	28
	ARTICLE 8 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR	29
	8.1 A l'origine du bail	29
	8.2 Travaux en cours de bail	31
	8.3 Accession	31
	8.4 Travaux de conformité	32
	ARTICLE 9 NON-GARANTIE	33
	ARTICLE 10 EXPLOITATION COMMERCIALE	33

M

ARTICLE 10	10.1 Garnissement.....	33
ARTICLE 10	10.2 Maintien en état normal d'exploitation.....	33
ARTICLE 10	10.3 Autorisations.....	34
	10.4 Charges de ville et de police – contributions – taxes.....	35
	10.5 Charges privatives.....	35
	10.6 Soldes – Liquidations.....	36
ARTICLE 11	ENTRETIEN – RÉPARATIONS – TRAVAUX DU BAILLEUR.....	37
ARTICLE 11	11.1 Entretien – Réparations.....	37
ARTICLE 11	11.2 Travaux du BAILLEUR.....	38
	11.3 Informations.....	39
ARTICLE 11	11.4 Visite des lieux.....	39
ARTICLE 12	SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	39
ARTICLE 13	SOUS-LOCATION - LOCATION-GÉRANCE - CESSION ET NANTISSEMENTS.....	39
ARTICLE 13	13.1 Sous-location – location gérance.....	39
ARTICLE 13	13.2 Cession.....	40
ARTICLE 13	13.2.1 Droit de cession.....	40
ARTICLE 13	13.2.2 Droit de préemption.....	40
ARTICLE 13	13.2.3 Régularisation de la cession.....	41
ARTICLE 13	13.3 Nantissement.....	42
ARTICLE 14	RESPECT DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR ET DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - UTILISATION GÉNÉRALE DES PARTIES ET SURFACES FAISANT L'OBJET D'UNE UTILISATION COMMUNE.....	42
ARTICLE 14	14.1 Observation des règlements.....	42
ARTICLE 14	14.2 Utilisation des parties faisant l'objet d'une utilisation commune.....	43
ARTICLE 15	PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE.....	44
ARTICLE 16	GESTION DES LOCAUX DU CENTRE COMMERCIAL.....	44
ARTICLE 17	ESTHÉTIQUE - ENSEIGNES - PUBLICITÉ.....	45
ARTICLE 18	RESTITUTION DES LIEUX.....	45
ARTICLE 19	RESPONSABILITÉ ET RECOURS - RENONCIATION A RECOURS - ASSURANCES.....	46
	19.1 Renonciation à recours.....	46
	19.2 Assurances.....	48
ARTICLE 20	MODIFICATIONS – TOLÉRANCES.....	50
ARTICLE 21	COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS - CONFIDENTIALITÉ.....	50

M *kd*

ARTICLE 22	ACTIVITÉS INTERDITES	50
ARTICLE 23	CLAUSES PÉNALES - INTÉRÊTS DE RETARD	50
ARTICLE 24	CLAUSE RÉVOCATOIRE - SANCTIONS	51
	24.1 Clause révocatoire.....	51
	24.2 Indemnités et pénalités en cas de résiliation	51
	24.3 Remboursement des frais de poursuites et des actes extrajudiciaires.....	52
ARTICLE 25	PROCÉDURE COLLECTIVE	53
ARTICLE 26	RISQUES TECHNOLOGIQUES ET RISQUES NATURELS PREVISIBLES.....	53
ARTICLE 27	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	53
ARTICLE 28	MESURES POUR LA RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET D'EAU	54
ARTICLE 29	DÉCHETS.....	54
ARTICLE 30	TRANSPORTS	55
ARTICLE 31	TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT	55
ARTICLE 32	CAHIER DES CHARGES.....	55
ARTICLE 33	CONTRÔLES	56
ARTICLE 34	PARTAGE DES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	56
	34.1 Partage des informations.....	56
	34.2 Mise en place d'un comité de suivi environnemental.....	57
ARTICLE 35	DÉCLARATIONS.....	57
	35.1 Société en cours d'immatriculation	57
	35.2 Sort des actes antérieurs à la signature du présent bail.....	57
ARTICLE 36	FRAIS - ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE	58
ARTICLE 37	STIPULATIONS PARTICULIÈRES	59
IV	RECAPITULATIF DES PIÈCES CONTRACTUELLES.....	61

Madame Christiane QU épouse JIN, demeurant à ASNIÈRES SUR SEINE (92600) 7, rue Robert
Laverne,

Née à ZHENHANG (République Populaire de Chine) le 9 mai 1963,

Mariée sous le régime de la communauté en République populaire de Chine.

De nationalité chinoise, titulaire d'un titre de séjour délivré par la Préfecture des Hauts de
Seine le 21 janvier 2015 valable jusqu'au 20 janvier 2016.

Il est expressément convenu que Madame QU-JIN devra justifier de l'obtention au plus tard
le 31 décembre 2015 du renouvellement de son titre de séjour.

M JCL
4

LES PARTIES

ENTRE :

La Société UII ISSY 3 MOULINS SCI, Société Civile Immobilière au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé au 112 avenue Kléber – 75784 PARIS CEDEX 16, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 794 250 720,

Prise en la personne de son associé gérant, la Société UII ISSY 3 MOULINS SARL, Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé au 112 avenue Kléber – 75784 PARIS CEDEX 16, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 793 847 443,

Elle-même représentée par la société TERRANAE, SAS au capital de 50 000 euros, dont le siège social est à Neuilly-sur-Seine (92200) – 27/29 rue des Poissonniers, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 478 511 124,

Elle-même représentée par sa Présidente Madame Anne-Sophie Maisonrouge,

La société TERRANAE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 16 avril 2015.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR" ou "LE PROPRIÉTAIRE"

D'UNE PART,

ET

Madame Chunlan QU épouse JIN, demeurant à ASNIERES SUR SEINE (92600) 7, rue Robert Lavergne,

Née à ZHEJIANG (République Populaire de Chine) le 9 mai 1963,
Mariée sous le régime de la communauté en République populaire de Chine.

De nationalité chinoise, titulaire d'un titre de séjour délivré par la Préfecture des Hauts de Seine le 21 janvier 2015 valable jusqu'au 20 janvier 2016.

Il est expressément convenu que Madame QU-JIN devra justifier au Bailleur au plus tard le 31 décembre 2015 du renouvellement de son titre de séjour.

M

A défaut, le Bailleur pourra se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire prévue au présent bail et ce un mois après une sommation d'avoir à lui remettre une copie d'un nouveau titre de séjour valable jusqu'à la fin du présent bail, restée infructueuse.

Madame QU-JIN agissant au nom et pour le compte de la société DELICE TROIS MOULINS, société à responsabilité limitée au capital de 10.000 € qui aura son siège social à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 3, allée Sainte Lucie actuellement en cours de constitution.

Il est ici précisé que Madame QU-JIN devra être associée et mandataire social de ladite société dont elle devra remettre au Bailleur l'extrait K bis ainsi que l'acte constatant la reprise des engagements et notamment de ceux résultant du présent bail au plus tard le jour de la prise d'effet de celui-ci.

A défaut, le présent bail sera censé avoir été consenti en nom propre à Madame QU-JIN qui en sera seule titulaire.

D) DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL. A la date de remise du local par le Bailleur au Ci-après dénommé le "PRENEUR" l'obtention par ledit Preneur de l'autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux d'aménagement.

Afin de ne pas retarder la prise d'effet du présent bail, le Preneur s'engage, D'AUTRE PART, en sa qualité de mandataire, son dossier d'aménagement pour lequel un dépôt a été effectué en Mairie, au plus tard dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de signature du présent bail.

A défaut, le présent bail prendra effet à l'expiration dudit délai de 15 jours sans qu'il soit besoin d'aucune formalité préalable.

E) LOYER

(Article 4.1)

E1- Loyer de base (article 4.1.1)

Montant annuel HT

36.050,04 €

Montant trimestriel HT

9.012,50 €

E2- Loyer variable additionnel (article 4.1.2)

7%

F) INDICE DE BASE POUR LE CALCUL DE L'INDEXATION (Article 4.2)

Dernier indice des loyers commerciaux publié à la date de prise d'effet du présent bail non encore connu à ce jour.

G) DROIT D'ENTRÉE HT

(Article 4.1.3)

Sans objet

H) DÉPÔT DE GARANTIE

(Article 5)

9.012,50 €

I) DÉLAI POUR RÉALISER LES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT À COMPTER DE LA DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

DEUX MOIS

V PUBLICITÉ

II PRÉAMBULE

La promotion et l'animation du Centre Commercial LES TROIS MOULINS sont assurés par une Association dénommée « ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES TROIS MOULINS », ou le seront par toute association qui lui serait

I. LE CENTRE COMMERCIAL LES TROIS MOULINS

- a) Les locaux, objet du présent Bail, font partie du Centre Commercial dénommé « LES TROIS MOULINS », situé à ISSY LES MOULINEAUX (92130) – 3 allée Sainte Lucie.

Ce Centre Commercial dépend d'un ensemble immobilier plus vaste, comprenant des immeubles de bureau et d'habitation dont l'accès se fait par la rue Aristide Briand, la rue du Docteur Lombard et l'Allée Sainte Lucie.

Cet ensemble immobilier a pour assiette foncière un terrain de 2 ha a 97 ca.

Le Centre Commercial comprend :

- un Hypermarché,
- une galerie marchande,
- des parkings en sous-sol.

- b) Le Preneur déclare qu'au jour de la signature des présentes, il a connaissance de ce que l'ensemble dans lequel est inclus le local objet du présent bail, présente un caractère nécessairement évolutif, du fait de son importance et de sa complexité.

II LE STATUT JURIDIQUE DU CENTRE COMMERCIAL LES TROIS MOULINS

Cet ensemble immobilier est géré de la façon suivante :

- Une Association Syndicale Libre (ASL) pour les biens et équipements à usage commun de l'ensemble des propriétaires de biens situés dans le Centre Commercial.

VII DILIGENCE DU PRENEUR

III LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX DU CENTRE COMMERCIAL APPARTENANT AU BAILLEUR.

La location et la gestion de ces locaux sont confiées, présentement, par le bailleur à la société TERRANAE, sus-désignée dans la comparution du présent bail ou, ultérieurement, à toute société que le bailleur se réserve de lui substituer.

Le Mandataire dispose des habilitations légales nécessaires pour effectuer cette mission.

IV LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CENTRE COMMERCIAL

Les règles de fonctionnement du Centre Commercial sont précisées dans un document contractuel intitulé Règlement intérieur du Centre Commercial qui s'impose à l'ensemble des exploitants du Centre Commercial, le PRENEUR par la signature des présentes s'engageant à le respecter strictement pour l'exploitation du local objet des présentes.

M

jcl

V PUBLICITÉ

La promotion et l'animation du Centre Commercial LES TROIS MOULINS sont assurées par une Association dénommée « ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES TROIS MOULINS », ou le seront par toute association qui lui serait substituée avec l'accord du Bailleur.

VI PARTICULARITE DU CENTRE

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite conscience et connaissance des obligations et sujétions de toute nature, qu'implique nécessairement pour ses exploitants l'appartenance à ce Centre Commercial ou à l'ensemble immobilier dont il dépend.

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un centre commercial, et notamment de l'importance et des caractéristiques de ses parties communes générales et spéciales indispensables au bon fonctionnement du centre, lesquelles entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitation ou de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant.

Le PRENEUR a ainsi connaissance de ce que l'ensemble immobilier dans lequel est inclus le local objet du présent bail, présente un caractère évolutif, et que le BAILLEUR, pourra par dérogation à l'article 1723 du Code civil, à sa seule convenance, après le cas échéant décision des propriétaires, modifier les implantations commerciales, les parkings, les distributions, accès et l'environnement du centre, ainsi que modifier le règlement intérieur.

A ce titre, les indications ou plans annexés aux présentes, ne comportent aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variations de la conjoncture et les opportunités de la distribution, le ou les propriétaires du Centre Commercial conservant pendant toute la durée des présentes, de leur renouvellement et prorogation éventuelle, la faculté de réaliser toutes restructurations et extensions dans et sur les parties communes du Centre Commercial ou toute modification du plan de commercialisation.

VII DILIGENCE DU PRENEUR

Le PRENEUR déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa seule responsabilité, tant l'attractivité d'ensemble du Centre Commercial que celle des locaux, objet du présent bail, sans que le BAILLEUR ne garantisse aucun résultat, à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR a audité avant la signature du bail, les locaux objets des présentes et a signalé au BAILLEUR les contraintes techniques ou administratives liées à son activité et à l'exploitation de son local.

A cet égard, le BAILLEUR ne garantit en aucun cas les chiffres d'affaires envisagés pour l'ensemble du Centre Commercial ou pour chaque exploitation. Ces données lorsqu'elles sont mentionnées sur les documents et les brochures publicitaires qui auraient pu être communiqués au PRENEUR avant la signature du bail ou qui le seraient à la suite de la signature du présent bail, n'ont qu'un caractère purement informatif. Il en est de même pour les plans d'implantation des commerces, présents ou à venir, qui auraient éventuellement été communiqués par le BAILLEUR au PRENEUR préalablement à la signature du bail.

M

III. STIPULATIONS GÉNÉRALES DU BAIL

VIII POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans le cadre d'une intégration active des valeurs du développement durable dans le Centre Commercial, le BAILLEUR rappelle au PRENEUR qu'ils sont engagés dans l'Amélioration de la performance énergétique du Centre Commercial, démarche de développement durable visant à réduire son impact environnemental.

Les parties mettront donc respectivement en œuvre une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau comme les émissions de CO2, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux, mais également d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement

Les mesures ci-dessous, que les parties mettront en place pour réduire l'empreinte environnementale globale du Centre Commercial s'appliqueront tant aux parties communes gérées par le BAILLEUR ou son mandataire gestionnaire, qu'aux parties privatives occupées et gérées par les locataires-commerçants

1.2 Le PRENEUR reconnaît et exprime **** que la totalité de la surface déterminée en application des dispositions suivantes constituera une surface exploitée au titre de son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer ou d'indemnité d'occupation, sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération.

Les lieux loués s'entendent ainsi d'une surface exploitée qui s'étend jusqu'à la limite des axes des murs mitoyens avec les parties privatives et la ou l'extérieur des murs de vitrines donnant sur les parties communes ou constituant les limites de propriété, en sorte que ces limites devront être retenues dans toutes évaluations et tous calculs ultérieurs de loyer ou de répartition de charges. Aucune déduction n'est faite pour trémies, poteaux, gaines réseaux et cloisons intérieures.

Toutes les dispositions du présent bail ou de tout document contractuel mentionnant des mètres carrés font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus et constituent de ce fait une convention expresse entre les parties la surface exploitée.

Le PRENEUR accepte expressément que la surface du local pourra varier en plus ou en moins dans la limite de 5 %, sans que cela puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

En cas de contestation de la surface de la part du PRENEUR, une vérification aura lieu entre le géomètre du PRENEUR et celui du BAILLEUR : cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée dans le mois de la prise de possession des lieux loués. Les frais de cette expertise contradictoire seront intégralement à la charge du PRENEUR.

LE PRENEUR RECONNAÎT AVOIR EU SON ATTENTION ATTIRÉE SUR LES DIFFÉRENCES DE CALCUL EXISTANT ENTRE LES SURFACES APPLIQUÉES EN MATIÈRE DE CENTRES COMMERCIAUX ET LES SURFACES QUI PEUVENT ÊTRE EN USAGE DANS D'AUTRES SECTEURS LOCATIFS.

III STIPULATIONS GÉNÉRALES DU BAIL

ARTICLE 1 DÉSIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

1.1 Le BAILLEUR donne par les présentes à bail au PRENEUR qui accepte, un local commercial dans le Centre Commercial, dénommé "LES TROIS MOULINS", situé à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine), dont les caractéristiques générales figurent au I A] du "Détail de certaines conditions particulières" et les spécifications particulières au Cahier des Charges.

2.1 Le présent bail est consenti et accepté sous les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, D.145-12 à D.145-19, et R.145-20 à R.145-33 du Code de Commerce (lesdits articles résultant de la codification des dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié) ainsi que sous les dispositions du décret du 30 septembre 1953 non encore codifiées que le PRENEUR s'oblige à respecter, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent que le PRENEUR s'engage à observer.

1.2 Le PRENEUR reconnaît ici expressément que la totalité de la surface déterminée en application des dispositions suivantes constituera une surface exploitée au titre de son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer ou d'indemnité d'occupation, sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération.

Les lieux loués s'entendent ainsi d'une surface exploitée qui s'étend jusqu'à la limite des axes des murs mitoyens avec les parties privatives et le nu extérieur des murs ou vitrines donnant sur les parties communes ou constituant les limites de propriété, en sorte que ces limites devront être retenues dans toutes évaluations et tous calculs ultérieurs de loyer ou de répartition de charges. Aucune déduction n'est faite pour trémies, poteaux, gaines réseaux et cloisons intérieures.

Toutes les dispositions du présent bail ou de tout document contractuel mentionnant des mètres carrés font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus et constituent de convention expresse entre les parties la surface exploitée.

Le PRENEUR accepte expressément que la surface du local pourra varier en plus ou en moins dans la limite de 5 %, sans que cela puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

En cas de contestation de la surface de la part du PRENEUR, une vérification aura lieu entre le géomètre du PRENEUR et celui du BAILLEUR ; cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée dans le mois de la prise de possession des lieux loués. Les frais de cette expertise contradictoire seront intégralement à la charge du PRENEUR.

LE PRENEUR RECONNAIT AVOIR EU SON ATTENTION ATTIRÉE SUR LES DIFFÉRENCES DE CALCUL EXISTANT ENTRE LES SURFACES APPLIQUÉES EN MATIÈRE DE CENTRES COMMERCIAUX ET LES SURFACES QUI PEUVENT ÊTRE EN USAGE DANS D'AUTRES SECTEURS LOCALITIFS.

- 1.3 Il est précisé que la surface mentionnée sous le I A3 du « Détail de certaines conditions particulières », comprend notamment la surface de vente, au sens de la loi du 27 décembre 1973, et les réserves et autres surfaces non destinées à la vente.

Il est ici précisé que la surface approximative de vente des locaux au sens de la loi du 27 décembre 1973, modifiée, figure à l'article I A 4 du détail de Certaines conditions particulières

ARTICLE 2 DESTINATION – ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE DU PRENEUR

- 2.1 Les locaux loués par le présent contrat sont donnés à destination du commerce mentionné au I B] du "Détail de certaines conditions particulières", à l'enseigne mentionnée au I C] de ce même "Détail de certaines conditions particulières".
- 2.2 En raison du fonctionnement spécifique des Centres Commerciaux et dans l'intérêt de l'ensemble des commerces qui y sont exploités, l'enseigne dont le PRENEUR à l'usage, est déterminante du consentement du BAILLEUR au présent contrat.

Le PRENEUR devra en conséquence maintenir cette enseigne pendant toute la durée de son exploitation dans le Centre Commercial.

Celle-ci ne pourra donc être modifiée qu'avec le consentement du BAILLEUR.

En cas d'impossibilité par le PRENEUR de maintenir son enseigne pendant la durée du bail pour des raisons indépendantes de sa volonté, celui-ci pourra proposer au BAILLEUR une nouvelle enseigne de gamme et de notoriété équivalentes sur l'ensemble du territoire national.

Le BAILLEUR pourra refuser cette enseigne s'il estime qu'elle n'est pas compatible avec la destination du Centre Commercial, le bon équilibre des commerces représentés, ou pour toute autre raison justifiée. La réponse du BAILLEUR devra être motivée.

- 2.3 Compte tenu de la spécificité des centres commerciaux, la destination des lieux loués s'entend de manière restrictive et exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance, et durée qu'elle soit, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR prenant la forme d'un avenant au présent bail. Le non-respect de cette clause fait encourir au PRENEUR le risque de résiliation du bail si bon semble au BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR devra exercer de manière permanente dans les lieux loués, la totalité des activités prévues au présent bail, celles-ci constituant un tout indivisible.

- 2.4 En raison de l'équilibre nécessaire entre les différents commerces représentés dans le Centre Commercial :

2.4.1 Toute adjonction, à titre accessoire, après autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, d'activité connexe ou complémentaire, ne pourra en aucun cas excéder 10% du volume du chiffre d'affaires global Hors Taxes réalisé par le PRENEUR dans les lieux loués.

M

JCL

3.3 En outre et dans cette hypothèse le PRENEUR prendra toutes dispositions afin de procéder à une ventilation de son chiffre d'affaires par branche d'activité, afin que le BAILLEUR puisse en permanence effectuer les contrôles nécessaires.

2.4.2 Il est en outre expressément rappelé ici que le défaut de respect de la procédure de l'article L.145-47 du Code de Commerce sur la déspecialisation, pourra entraîner la résiliation immédiate du bail.

2.4.3 De plus, aucun changement total d'activité ne peut avoir lieu sans autorisation du BAILLEUR et respect de la procédure des articles L.145-48 et suivants du Code de Commerce.

2.4.4 L'exercice de tout commerce non autorisé, de même que le défaut de respect des procédures légales, constituera une infraction susceptible d'être sanctionnée, notamment par la clause résolutoire, si bon semble au BAILLEUR.

2.5 Le PRENEUR ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant expressément la faculté de louer ou de céder les autres locaux du Centre Commercial lui appartenant pour toutes activités.

ARTICLE 4 LOYER - ACTUALISATION - INDEXATION - TVA - PAIEMENTS
Le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que lui-même ou les autres personnes physiques ou morales exerçant leurs activités dans les diverses parties du Centre Commercial pourraient faire au PRENEUR.

2.6 De son côté, le PRENEUR s'interdit, pendant la durée du présent bail, et de ses renouvellements ou prorogations éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de mille mètres des limites extérieures du Centre Commercial.

Cette disposition ne porte pas atteinte au droit du PRENEUR de maintenir dans cette zone une exploitation préexistante à la signature du bail.

2.7 Les activités exercées par le PRENEUR ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, propriétaires ou exploitants du Centre Commercial.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au BAILLEUR, aux autres propriétaires de l'ensemble immobilier, ou aux colocataires ou exploitants du Centre Commercial, de manière que tous ceux-ci ne soient jamais inquiétés du chef du PRENEUR et soient garantis par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

3.1 Le présent bail est consenti pour une durée de dix années entières et consécutives, qui commenceront à courir à partir de sa prise d'effet, dont la date est mentionnée au I D) du « Détail de certaines conditions particulières ».

3.2 Il est rappelé que le PRENEUR, en l'état de la réglementation du statut des baux commerciaux, dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du bail et/ou de ses renouvellements.

- 3.3 En cas de renouvellement éventuel du présent bail, et par dérogation aux dispositions de l'article L 145.12 du code de commerce, les parties conviennent expressément que celui-ci interviendra pour une nouvelle période de dix années. Il en sera de même pour les renouvellements successifs.
- 3.4 Le PRENEUR s'interdit, dans le cas d'un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction délivré par le BAILLEUR en cours ou en fin de bail, de libérer les locaux et d'en restituer les clefs au BAILLEUR avant d'avoir perçu directement ou entre les mains d'un séquestre désigné amiablement ou judiciairement, le montant de l'indemnité d'éviction lui revenant.
- 3.5 En outre, et dans l'hypothèse où le BAILLEUR délivrerait au PRENEUR un congé sans offre de renouvellement et avec indemnité d'éviction, l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR au BAILLEUR pendant la durée de la procédure de fixation d'indemnité d'éviction sera fixée, conformément aux dispositions de l'article L145-28 du code de commerce, et sera indexé conformément à l'article 4.2 des présentes.

ARTICLE 4 LOYER - ACTUALISATION - INDEXATION - TVA - PAIEMENTS - CONTRÔLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

4.1 Loyer

Le loyer juridiquement indivisible et unique comporte une double composante : l'une déterminée, l'autre variable, dont les modalités correspondent à des conditions impulsives et déterminantes afférentes aux baux des centres commerciaux.

4.1.1 Loyer de base

Le PRENEUR devra, en tout état de cause, payer un loyer de base annuel correspondant au montant mentionné au I E1] du "Détail de certaines conditions particulières".

Ce loyer est un loyer minimum garanti, indexé suivant l'évolution de l'indice INSEE des Loyers Commerciaux

Le montant de ce loyer de base correspond à la valeur locative.

4.1.2 Loyer variable additionnel au loyer de base

Le PRENEUR devra en outre régler au BAILLEUR, un loyer variable additionnel éventuel correspondant à la différence positive entre :

- d'une part, le loyer dit variable obtenu par application d'un pourcentage défini au I E2] du "Détail de certaines conditions particulières" sur le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le PRENEUR dans les lieux loués pendant la période considérée,
- d'autre, part le loyer de base tel que défini à l'article 4.1.1.

M

JCL

4.1.3 Droit d'entrée

Le PRENEUR est redevable d'un droit d'entrée dont le montant est fixé au I G] du "Détail de certaines conditions particulières" et qui est soumis aux dispositions suivantes :

- qualification : le droit d'entrée constitue dans la commune intention du BAILLEUR et du PRENEUR un supplément de loyer ;
- son paiement intervient à la signature du contrat de bail ;

4.1.5 Droit d'option et droit de repentir

- en cas de départ volontaire du PRENEUR ou de résiliation du bail pour quelque motif que ce soit, le droit d'entrée restera définitivement acquis au BAILLEUR.

4.1.4 Loyers des renouvellements éventuels

Il est expressément convenu entre les parties que lors des renouvellements successifs :

- d'une part, le loyer de base ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative de marché des locaux,
- d'autre part, et par dérogation expresse au dernier alinéa de l'article L 145-34 du Code de Commerce, la variation du loyer en renouvellement ne sera aucunement encadrée et le nouveau loyer s'appliquera intégralement lors de la première année du bail renouvelé.

Les parties, en cas de litige, attribuent expressément compétence au Juge des Loyers Commerciaux du lieu de situation de l'immeuble à l'effet de fixer le loyer de base de renouvellement par référence aux autres loyers de base du même Centre Commercial, le Centre Commercial constituant dans la commune intention des parties, une unité autonome de marché.

Il sera pris en considération pour la fixation du loyer de renouvellement :

- les loyers de base du Centre Commercial correspondant aux mêmes tranches de surface majorés d'un dixième des prix de cession de droit au bail et/ou des indemnités d'entrée des locaux du Centre Commercial présentant des caractéristiques comparables au local loué.

Lesdits loyers de base augmentés du dixième des prix de cession de droit au bail et/ou des indemnités d'entrée pris à titre de référence pour la définition du loyer seront ceux concernés contractuellement au titre des trois années précédant la date à laquelle le renouvellement de bail interviendra.

Tant pour la détermination des loyers de comparaison que pour la détermination du loyer de renouvellement, sera prise en considération la surface exploitée contractuelle des locaux sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée, sauf pour les mezzanines et les réserves en sous-sol.

- Le loyer de base de renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer facturé au titre de la dernière année précédant le renouvellement, après application de l'indexation dans les conditions du bail.

- Le loyer variable sera reconduit lors du renouvellement du bail aux mêmes conditions.

La présente clause constitue une clause déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

4.1.5 Droit d'option et droit de repentir

Le BAILLEUR et le PRENEUR bénéficient en tant que de besoin conventionnellement du droit d'option prévu par l'article L. 145-57 du Code de Commerce et du droit de repentir prévu à l'article L. 145-58 du Code de Commerce.

4.1.6 Actualisation

A la première facturation d'un terme de loyer, le loyer sera actualisé suivant l'évolution qu'aura connu l'indice INSEE des Loyers Commerciaux ou de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires si le présent bail porte sur des locaux à usage de bureaux, l'indice de base au dénominateur étant l'indice indiqué au I F] du « Détail de certaines conditions particulières », l'indice de comparaison étant le dernier indice connu au jour de la prise d'effet du présent bail.

4.2 Indexation

Le loyer de base mentionné comme il est dit à l'article 4.1.1, sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux ou de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (si le présent bail porte sur des locaux à usage de bureaux) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel conforme à l'indice de référence indiqué au I F] du Détail de certaines conditions particulières.

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, le tout de manière à ce que la période de variation de l'indice ne soit pas supérieure à la période de temps écoulé entre chaque indexation.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de prise d'effet du bail et les années suivantes à la même date anniversaire de prise d'effet du bail.

La première indexation se fera en prenant :

- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- pour indice de référence l'indice de comparaison de la précédente indexation,
- et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Le fait pour le BAILLEUR de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les parties.

A défaut d'accord des parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

Le PRENEUR reconnaît d'autre part expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

4.3 Taxe sur la valeur Ajoutée

Le BAILLEUR a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent bail s'entendent en conséquence hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le PRENEUR s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le PRENEUR devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

4.4 Paiement du loyer

4.4.1 Modalités de paiement - Prélèvements

Le loyer est dû à compter de la prise d'effet du bail.

Le PRENEUR réglera son loyer en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance : les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre. Le premier terme sera calculé prorata temporis, le cas échéant.

4.4.3 En ce qui concerne le paiement du loyer variable additionnel, il sera exigible dans les trente jours suivant la date limite de déclaration du chiffre d'affaires calculé prorata temporis le cas échéant.

A l'expiration de la première année civile complète d'exploitation par le PRENEUR, le BAILLEUR aura la faculté, pour chaque trimestre, de calculer le loyer sur la base provisoire du quart du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent et ce pendant toute la durée du bail.

Le BAILLEUR établira le décompte définitif, dans l'année, suivant l'expiration de l'année civile.

Le PRENEUR s'engage à régler à première demande du BAILLEUR le réajustement qui en résultera.

Si le décompte fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il s'imputera sur l'acompte trimestriel suivant.

Les loyers sont stipulés portables au siège social du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu notifié, par lettre recommandée avec avis de réception, au PRENEUR.

4.5.1 En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement, de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent bail, le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire dont les références seront indiquées par le PRENEUR, lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR un exemplaire imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par le BAILLEUR au moins quinze jours à l'avance.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des intérêts prévus à l'article 23.3 du présent bail. En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

A raison du caractère impératif du mode de règlement exigé par le BAILLEUR, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire stipulée au présent bail.

4.4.2 Imputation

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure
- dommages et intérêts
- intérêts
- clause pénale
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie
- provisions sur charges communes

créance de loyer ou indemnité d'occupation (concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux)

Cet article constitue dans son intégralité une condition déterminante du présent bail sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR

4.5 Contrôle du Chiffre d'Affaires réalisé par le PRENEUR

4.5.1 Définition du chiffre d'affaires

Par chiffre d'affaires, il est entendu le prix perçu hors taxes par le PRENEUR pour tous les produits, biens, services ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués ou des surfaces communes (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités), y compris les ventes à l'exportation.

Le chiffre d'affaires comprend également les ventes ou services résultant de commandes données ou reçues dans les lieux loués ou dans les parties communes du Centre Commercial (par lettres, téléphone, ou tout support digital tel que courrier électronique, internet, application mobile, borne de commande, abonnement), quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Le PRENEUR ne pourra, sans autorisation expresse du BAILLEUR, installer des bornes internet ou toute autre installation qui permettrait à la clientèle du PRENEUR de commander des produits ou services qu'elle se fera livrer et qu'elle payera à son domicile ou en tout autre endroit.

Le PRENEUR qui procède à des ventes internet, s'engage concomitamment à créer un site internet propre aux lieux loués, dont le chiffre d'affaires sera pris en considération pour la détermination du loyer variable.

M

JCL

Toutefois, ne sont pas inclus ou seront déduits dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du PRENEUR :

- tous rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées, effectués dans le cadre des opérations normales du PRENEUR à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées.
- toutes sommes perçues par le PRENEUR pour les repas et boissons servis à son personnel.

4.5.2 Remise des documents

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR :

- Dans les 5 jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véridique signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu.

Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le BAILLEUR puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

Le BAILLEUR pourra, s'il le souhaite, établir à tout moment pendant la durée du bail un état mensuel type à compléter par le PRENEUR, ce que celui-ci s'engage à accepter.

- Dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile de location, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou Commissaire aux Comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée ainsi que le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'Administration Fiscale.

Sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le PRENEUR de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de 1/365^{ème} du loyer annuel facturé au titre de l'année précédant l'infraction, par jour de retard, compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du BAILLEUR que dans le fonctionnement des services statistiques du complexe.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

4.5.3 Comptabilité

Le PRENEUR devra justifier à tout moment des procédés de comptabilisation utilisés et ce dans des conditions permettant tout contrôle par le BAILLEUR.

Le PRENEUR tiendra, d'autre part, pendant toute la durée du présent bail, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, ou par toute personne par lui autorisée, dans, ou à partir des locaux loués ; ces livres et documents devront être conservés par le PRENEUR pendant trois années à partir de la fin de chaque année, de manière à permettre le contrôle du BAILLEUR et lui seront éventuellement communiqués dans le mois de la demande qui en serait faite.

4.5.4 Contrôle comptable

Le BAILLEUR aura, d'autre part, le droit de faire procéder, par tout organisme comptable ou Commissaire aux Comptes de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état trimestriel ou annuel, à un contrôle des livres et documents, procédés de vente internet, tenus par le PRENEUR et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir des lieux loués.

Le même contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous occupants : sous-locataires, concessionnaires, etc. et relatifs à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires par eux réalisé qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable.

4.5.5 Sanctions

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent (2%) ou plus le chiffre d'affaires déclaré, les frais de contrôle comptable seront supportés par le PRENEUR, sans préjudice de tous autres droits et actions du BAILLEUR.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera la résiliation de plein droit du bail sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable; le PRENEUR devra, en outre, régler au BAILLEUR, indépendamment du complément de loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant à titre de pénalité forfaitaire.

4.5.6 Défaillance du PRENEUR

En application de l'article L 511-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le BAILLEUR pourra, en cas de défaillance du PRENEUR dans le paiement du loyer, prendre une inscription provisoire de nantissement sur le fonds de commerce du PRENEUR. Cette inscription portera sur la totalité des éléments du fonds de commerce, à savoir : la clientèle et l'achalandage, l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, les marques, les droits de propriété industrielle, le matériel, le mobilier et les marchandises.

JCL

ARTICLE 5 DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR s'oblige à verser au BAILLEUR un dépôt de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer de base Hors Taxes, soit la somme mentionnée au I H] du "Détail de certaines conditions particulières".

Le PRENEUR s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer sur le dépôt de garantie à son départ, pour quelque cause que ce soit.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêt sera augmenté ou diminué lors de chaque variation du montant du loyer, et dans les mêmes proportions de façon à être toujours égal à la valeur de trois mois de loyer de base en cours.

Le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR après remise des clefs et paiement de tous les loyers, charges, accessoires et de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, et ce après apurement définitif des sommes éventuellement dues par le PRENEUR.

Le BAILLEUR aura le droit de prélever, en cours de bail, sans formalité sur ledit dépôt de garantie, le montant des loyers échus et non réglés, ainsi que toute somme exigible. Dans cette hypothèse le PRENEUR sera tenu de reconstituer le dépôt de garantie à première demande du BAILLEUR à peine de résiliation du bail, le PRENEUR acceptant expressément la compensation à ce titre.

Dans l'hypothèse d'une cession, le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR et ne sera restitué au cédant qu'après apurement des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication de son chiffre d'affaires certifié par un expert-comptable à la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire devra verser au BAILLEUR, au jour de la signature de l'acte de cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail.

En outre s'agissant d'une créance à l'encontre du BAILLEUR elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le BAILLEUR à l'encontre du PRENEUR et dès lors, en cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du PRENEUR, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dû, et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

M

JCL

ARTICLE 6 CHARGES

Il est ici précisé que les charges des parties à usage commun limitativement énumérées à l'article R 145-35 du code de commerce ne pourront pas être refacturées au Preneur par le Bailleur et resteront à la charge de ce dernier.

En conséquence, le Preneur supportera le coût des charges des parties à usage commun pouvant lui être refacturées conformément aux dispositions de l'article R 145.35 du code de commerce.

La définition des charges figure au présent article. Elles seront refacturées s'il y a lieu dans les proportions et selon les modalités de répartition figurant également aux termes du présent article.

Les charges et travaux des parties communes ou à usage commun correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'ensemble immobilier et/ou du Centre.

Le Centre commercial est intégré dans une division en volumes.

En conséquence, le Preneur devra en outre rembourser au Bailleur toutes les charges lui incombant du fait notamment de l'adhésion dudit Bailleur à toute association syndicale libre (ASL) et ce dans la limite de celles qui lui sont légalement répercutables.

Le montant des charges et travaux réglés en raison de l'appartenance du Bailleur à une ASL, est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur déclare par ailleurs accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un Centre commercial et/ou d'un Ensemble Immobilier et notamment de l'importance et des caractéristiques de leurs parties communes indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble, qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitation ou d'un commerce traditionnel indépendant.

L'ensemble des charges, travaux, impôts, taxes et redevances sera soumis à la TVA en sus aux taux légalement en vigueur au jour de chaque versement à la charge du Preneur.

6.1) Définition des parties d'utilisation commune

Les parties communes ou à usage commun concernent, pour le Centre Commercial et/ou l'Ensemble Immobilier, la totalité des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires et/ou exploitants. Elles peuvent être générales, ou spéciales.

Le Preneur reconnaît à cet égard que l'ensemble des parties communes ou à usage commun du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier sont nécessaires à l'exploitation de la chose louée, dans leur fonctionnalité globale, en ce qu'elles constituent, ensemble les caractéristiques inhérentes à un centre commercial recevant du public, mais reconnaît expressément que ces parties communes peuvent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions du centre.

Elles comprennent :

M

JCL

- la totalité des droits réels fonciers, les fondations et éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment (piliers et poteaux de soutien, charpente...), l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les façades, les ornements et revêtements extérieurs des façades, galeries et arcades, rampes, toitures, terrasses, poteaux, façades, dalles, murs, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,
 - Les enseignes non particulières ou panneaux publicitaires indispensables au Centre Commercial,
- les passages pour camions et voitures, aires d'accès, routes, voies de circulation et de dégagement, aires de chargement ou de déchargement, quais de livraison, les parkings, les liaisons avec les parkings, les V.R.D., les promenoirs, trottoirs, abris publics, les installations d'agrément, les liaisons verticales, escalators, tapis-roulants, travellators, ascenseurs, escaliers, rampes, monte-charges avec leurs cuvettes, cages, câbles et machineries et les locaux affectés à leur mécanisme, nacelles ou échelles roulantes, les dispositifs de fermetures des accès du centre commercial,
- les mails, passages, couloirs d'accès et de circulation, issues de secours, les espaces verts ou non utilisés, les bassins, fontaines, les abris publics, les ornements floraux, végétaux ou minéraux, les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillasons, les décorations, la signalisation horizontale et verticale, les enseignes collectives, les réseaux wifi, les installations d'agrément (aires de jeux), le parvis du centre commercial, les toilettes à usage de la clientèle,
- les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, équipements du système de sécurité incendie (notamment équipement de secourisme, SSI, radio, ligne téléphonique spécialisée pompiers, talkies-walkies, détection incendie, désenfumage et asservissement, extincteurs, RIA) et de surveillance (notamment vidéosurveillance, télésurveillance), les chaudières et installations de chaufferie, les installations et équipements de gestion technique centralisée, les installations et équipements de gestion technique du bâtiment, les groupes électrogènes, les locaux des bennes à ordures avec leur matériel et équipement, les locaux de traitement de l'air avec leur matériels et équipements, les locaux sanitaires avec leurs équipements, les équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, les locaux pour le personnel de sécurité et de gardiennage et pour le stockage des matériels et fournitures nécessaires à l'entretien de l'immeuble,
- les canalisations et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage, de sprinklage, de chauffage, de climatisation, d'aération et de ventilation, de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, bassins de rétention, fosses et pompes de relevage et autres installations,
- les objets mobiliers, matériel, outillage ustensile et fournitures à l'usage général du Centre Commercial et de l'Ensemble Immobilier, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour le Centre Commercial et l'Ensemble Immobilier, procédés de protection de type « Smartwater » ou équivalents.

6.2 Charges de fonctionnement du centre commercial et des parties communes y compris les impôts, travaux des parties communes et privatives, honoraires

6.2.1 Charges de fonctionnement du centre commercial et des parties communes

L'ensemble des charges de fonctionnement du centre commercial et des parties à usage commun sont celles visées dans le tableau ci-annexé (Annexe N° 8) et seront supportées par l'une ou l'autre des parties aux présentes en fonction de leur nature.

En application des dispositions de l'article L145-40-2 du code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont les suivantes :

- nettoyage
- élimination des déchets
- fonctionnement et entretien immeuble
- liaisons mécaniques
- espaces verts
- sécurité incendie
- surveillance
- climatisation
- fonctionnement
- privatifs
- état et collectivité (impôts et taxes en ce compris l'impôt foncier sur les parties communes)
- honoraires
- charges non récurrentes
- procédures et expertises
- Travaux
- Parkings (surveillance, entretien, fonctionnement)

6.2.2 Travaux

Il est ici rappelé que parmi les travaux ci-dessous, seuls ceux limitativement énumérés à l'article R 145-35 du code de commerce ne pourront pas être refacturés au Preneur par le Bailleur et resteront à la charge de ce dernier.

- Les travaux concernant les parties communes ou à usage commun, ainsi que les parties privatives soit, les travaux d'entretien, de ravalement, de réparations, de remplacement, de réfection, d'améliorations, de création ou de rénovations, de renouvellement. Les travaux justifiés par des malfaçons, par l'amélioration des performances environnementales du centre, par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général du Centre commercial, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, les primes d'assurance liées à la réalisation de ces travaux, le Bailleur s'engageant à prendre en considération l'amélioration des performances environnementales du Centre dans le cadre de la réalisation de ces travaux, **Il est toutefois précisé que si ces travaux entrent dans le champ d'application de l'article 606 du code civil, il resteront à la charge exclusive du Bailleur.**
- Les travaux ci-dessus, relevant des grosses réparations et des travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil ces derniers restant à la charge du Bailleur.
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation du centre,
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, liaisons verticales, escalator, locaux techniques, s'ils existent) et des réseaux,
- Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives,

- Les travaux de ravalement relevant de l'article 606 du Code civil lesquels seront à la charge du Bailleur à l'exception de ceux correspondant à un simple nettoyage qui pourront être refacturés par le Bailleur au Preneur,
- Les travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique seront réalisés à la charge du Preneur.

Par ailleurs, et conformément aux dispositions de l'article L 145-40.2 1° et 2° un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années et à intervenir au cours des trois années à venir est annexé au présent bail à titre indicatif (annexe 9).

Le Preneur reconnaît le caractère indicatif des travaux envisagés par le Bailleur au cours des trois prochaines années ledit Bailleur pouvant être conduit à ne pas les réaliser ou à reporter leur réalisation.

6.2.3 Les honoraires des mandataires du Bailleur

La rémunération de l'Organe désigné pour administrer les parties communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre et les honoraires de gestion des charges de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre, seront supportés par le Bailleur et refacturés au Preneur dans une limite de 15% du montant global hors taxes des charges visées à l'article 6 du bail.

6.3 Modalités de répartition des charges

Dans le cas où l'ensemble immobilier serait divisé en copropriété ou ferait l'objet d'une division en volumes, il est ici précisé que les charges et travaux précités seront préalablement répartis dans le cadre de la copropriété ou de la division en volumes au prorata des tantièmes détenus par chacun des copropriétaires ou propriétaires de lots de volume.

La répartition des charges entre les différents locaux du centre sera effectuée au prorata des mètres carrés de chaque local par rapport au nombre de mètres carrés de l'ensemble des locaux dont le Bailleur est propriétaire.

6.4) Charges privatives

Il est ici rappelé que parmi les charges ci-dessous, seuls celles limitativement énumérées à l'article R 145-35 du code de commerce ne pourront pas être refacturés au Preneur par le Bailleur et resteront à la charge de ce dernier.

Le Preneur devra acquitter directement toutes consommations personnelles notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, de refroidissement, frais de production d'eau tempérée, le cas échéant selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que toutes les primes d'assurances, tous les impôts lui incombant, notamment la CVAE, l'impôt foncier, la taxe afférent aux locaux loués, la taxe sur les locaux commerciaux et sur les bureaux, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, le cas échéant la taxe de stationnement qui sera appelée séparément et soumise à TVA, sans que le Bailleur en soit responsable. L'impôt foncier des lieux loués sera appelé sur la base de la valeur cadastrale telle que définie par l'administration fiscale ou au prorata de la surface louée au choix du Bailleur.

Il est indiqué que, si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

6.5 Facturation des charges

Le BAILLEUR, ou son mandataire, établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les exploitants.

Le PRENEUR devra verser à compter de la date de prise d'effet du bail, dès réception de la facture puis le 1^{er} jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget prévisionnel et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'appel de fonds.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel établi en début d'année. Les comptes annuels de l'année écoulée seront arrêtés dans le courant de l'année civile suivante.

Le BAILLEUR ou son mandataire, pourra toujours ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

6.6 - Avance sur charges (fonds de roulement)

Une avance permanente de trésorerie sur charges pourra être versée par le Preneur au Bailleur à la demande de celui-ci lors de la signature du présent bail. Elle sera égale à trois mois de provision sur charges, calculée sur le budget prévisionnel de l'année civile en cours au moment de la signature.

En cas de cession de fonds de commerce en cours de contrat, le Preneur s'interdit de demander au cessionnaire le remboursement de ladite avance de trésorerie. Elle lui sera restituée par le Bailleur après apurement de son compte.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR ou de son mandataire aucun travaux de quelque nature que ce soit, notamment en matière de sécurité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou textes législatifs, lesdits travaux devant être réalisés par le PRENEUR à ses frais exclusifs.

Le PRENEUR doit au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature du présent bail :

3.2.1 Fournir au BAILLEUR ou son représentant :

• Pour agrément exprès et écrit du BAILLEUR, sans que ledit BAILLEUR n'engage à aucun moment sa responsabilité sur les prescriptions techniques des travaux exécutés par le PRENEUR :

- les plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux à réaliser à l'intérieur du local et en façade du local ;

En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de comptes.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il pourra être imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

En cas de départ des lieux loués, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des charges communes.

Dans les termes et conditions de l'article 4.4.1., le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le Mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire, dont les références sont précisées en annexe, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges et taxes.

ARTICLE 7 LIVRAISON DU LOCAL

7.1. La livraison du local interviendra le jour de la date de prise d'effet du bail.

Le BAILLEUR convoquera le PRENEUR pour la livraison du local par tous moyens écrits.

La livraison du local donnera lieu à l'établissement d'un état des lieux contradictoire et conservé par chacune des parties. Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi ultérieurement par un Huissier de Justice aux frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le PRENEUR prendra possession des locaux dans l'état où ils se trouveront à la date de livraison. Le PRENEUR déclare, après avoir fait auditer les locaux loués par ses techniciens, qu'ils sont conformes à la destination du bail et adaptés à son activité. Le PRENEUR reconnaît que le BAILLEUR ne garantit pas l'état des constructions et que son obligation de délivrance est remplie par la seule remise des locaux dans leur état actuel.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR ou de son mandataire aucun travaux de quelque nature que ce soit, notamment en matière de sécurité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou textes légaux, lesdits travaux devant être réalisés par le PRENEUR à ses frais exclusifs.

7.2 Le PRENEUR doit au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature du présent bail :

7.2.1 Fournir au BAILLEUR ou son représentant :

- Pour agrément exprès et écrit du BAILLEUR, sans que ledit BAILLEUR n'engage à aucun moment sa responsabilité sur les prescriptions techniques des travaux exécutés par le PRENEUR :
 - les plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux à réaliser à l'intérieur du local et en façade du local ;

- le descriptif détaillé du concept du PRENEUR, et notamment le détail du mobilier, des matériaux, et des éléments décoratifs utilisés par le PRENEUR ;
 - le planning desdits travaux.
- 8.1.2 Pour information :
- le double du dossier "permis d'aménagement" déposé en Mairie et le récépissé dudit dépôt.
- 7.2.2 Indiquer au BAILLEUR ou son représentant :
- le nom et l'adresse du maître d'œuvre ou décorateur choisi pour suivre les travaux ;
 - le nom et l'adresse des entreprises intervenantes.
- 7.2.3 Justifier au BAILLEUR ou son représentant :
- des contrats passés avec le Bureau de contrôle et le SPS ;
 - de la souscription des polices visées au paragraphe "Assurances souscrites par le PRENEUR" et de celles garantissant les responsabilités encourues par les entreprises et tous les intervenants ;
 - du règlement auprès de l'Administration de FRANCE TELECOM, ou de toute entité équivalente, de l'installation et de l'abonnement de la ou des ligne(s) téléphonique(s) prévue(s) dans chaque local ;
 - du règlement auprès de l'E.D.F. ou de toute autre entreprise concurrente, de l'abonnement du local en énergie électrique ;
 - les contrats passés avec les bureaux d'études du Centre Commercial.

ARTICLE 8 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR

8.1 A l'origine du bail

- 8.1.1 Le PRENEUR assume l'obligation d'effectuer, dans les délais ci-dessous définis à l'article 8.1.4, tous les travaux nécessaires pour mettre les locaux en état d'exploitation dans des conditions compatibles avec le caractère du Centre Commercial.

Dans le cas où les aménagements et agencements du PRENEUR ne seraient pas conformes aux documents ayant obtenu l'agrément du BAILLEUR en application de l'article 7.2 ci-dessus, le BAILLEUR aura la faculté de mettre en demeure le PRENEUR de respecter ses engagements ayant conditionné l'agrément du BAILLEUR, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la mise en demeure. A défaut, et passé ce délai d'un mois, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, en plus du loyer normalement dû, et sans nouvelle mise en demeure préalable, une pénalité correspondant à 1/365^{ème} du loyer de base annuel hors taxe par jour de retard.

Dans tous les cas, le BAILLEUR pourra formuler des réserves pendant un délai d'un an à compter de la mise en exploitation.

En particulier, le PRENEUR ne pourra installer aucune mezzanine sans l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR.

Dans l'hypothèse où cette autorisation serait donnée, le montant du loyer et des charges de ladite mezzanine serait débattu entre les parties.

Dans tous les cas, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives à cet égard et devra en justifier au BAILLEUR.

8.1.2 Les travaux devront être conformes aux plans et descriptifs qui auront été soumis à l'agrément du BAILLEUR ; être exécutés conformément au cahier des charges et être dirigés par un architecte ou un décorateur professionnel qui devra justifier à tout moment être assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour des primes à sa charge.

Tous les intervenants devront être assurés conformément aux dispositions et obligations de la Loi du 4 janvier 1978 (responsabilité professionnelle et décennale).

Le PRENEUR s'engage :

- à effectuer ses travaux en se conformant aux règles de l'art et aux normes en vigueur au moment de l'exécution ;
- à recourir obligatoirement à la maîtrise d'œuvre et aux entreprises liées par contrat avec le BAILLEUR pour les travaux concernant la structure, la couverture, le gros œuvre, la protection incendie, l'isolation, l'étanchéité, la V.M.C, les branchements d'électricité ou de gaz, les travaux de chauffage et de conditionnement d'air, et, en général pour tous les travaux impliquant pour des raisons techniques ou autres, une unité de conception et/ou de réalisation.

Ces travaux seront définis dans le Cahier des Charges des conditions techniques particulières et des contraintes administratives.

Le PRENEUR contractera sous sa seule responsabilité : la maîtrise d'œuvre et les entreprises, le BAILLEUR y restant étranger.

8.1.3 Le PRENEUR s'engage, à l'achèvement de ses travaux :

- à convoquer le BAILLEUR dès l'achèvement en vue de permettre la vérification de leur conformité aux plans approuvés,
- à accomplir dans un délai de deux semaines les travaux complémentaires ou les modifications nécessaires, en cas de non-conformité : ces travaux seront prescrits par simple lettre recommandée du BAILLEUR,
- à justifier au BAILLEUR de l'obtention de l'avis favorable de la commission de sécurité ainsi que du rapport d'un bureau de contrôle, attestant que les travaux réalisés l'ont été en conformité de la réglementation en vigueur et du descriptif approuvé par le BAILLEUR,

La réception par le BAILLEUR des travaux exécutés par le PRENEUR constitue la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux du PRENEUR.

La présence du BAILLEUR ou ses vérifications pour certaines opérations, n'engagent en aucun cas sa responsabilité, pour quelque cause que ce soit (respect des normes de sécurité, règlements spécifiques à l'activité du PRENEUR par exemple) : le PRENEUR et son maître d'œuvre assument l'entière responsabilité de leurs travaux.

8.1.4 Le PRENEUR devra avoir effectué ses travaux d'aménagement au plus tard dans le délai fixé au I I] du détail de certaines conditions particulières.

Au cas où il n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai prévu ci-dessus, il devra, sauf cas de force majeure reconnue, verser au BAILLEUR, en plus du loyer normalement dû, et sans mise en demeure préalable, une pénalité correspondant à 1/365^{ème} du loyer de base annuel hors taxe par jour de retard.

8.2 Travaux en cours de bail

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction y compris de mezzanine, et d'une manière générale aucun travaux, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui, cette clause s'appliquant également pour les travaux imposés par les modifications de législation et réglementation, qui sont décrits à l'article 8.4 ci-après.

Il est ici précisé que les travaux et aménagements réalisés par le PRENEUR à l'entrée dans les lieux pour la mise en activité ne pourront être modifiés sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux devront être exécutés sous le contrôle du maître d'œuvre désigné par le BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

En outre, le PRENEUR sera tenu d'utiliser les entreprises de gros œuvre, d'électricité et de protection incendie de l'immeuble, dans le cadre de contrats auxquels le BAILLEUR restera étranger.

L'autorisation donnée par le BAILLEUR, ne dispense pas le PRENEUR de recueillir sous sa seule responsabilité et auprès des autres propriétaires, les éventuelles autorisations requises.

Enfin, le PRENEUR s'engage à ce que les lieux loués, durant toute la durée du bail, de sa tacite prolongation et/ou de ses renouvellements, soient toujours conformes :

- au dernier concept d'agencement du PRENEUR ou de son réseau, ou
- au dernier concept du réseau auquel le PRENEUR est affilié.

8.3 Accession

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le PRENEUR dans les lieux loués, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination, resteront la propriété du BAILLEUR à la fin du présent bail sans indemnité.

Il est ici précisé que sont inclus dans les travaux d'amélioration, sans que cette liste ne soit limitative, les agencements, faux-plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sol, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableaux de compteurs.

Toutefois, le BAILLEUR conservera le droit, en fin de jouissance, s'il le préfère de demander la restitution par le PRENEUR des locaux loués après qu'ils aient été intégralement vidés, débarrassés de tout élément technique propre au PRENEUR et curés brut de béton, le tout aux frais exclusifs du PRENEUR.

Si le présent bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du BAILLEUR se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le BAILLEUR conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués au paragraphe précédent.

Les travaux d'aménagement étant acquis au BAILLEUR dès l'expiration du bail pendant lequel ils ont été réalisés, le PRENEUR reconnaît ici que le BAILLEUR pourra en tenir compte pour la détermination de la valeur locative lors du renouvellement du présent bail.

8.4 Travaux de conformité

Le PRENEUR devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations actuelles et futures applicables ou aux injonctions de l'administration, liés à l'activité du PRENEUR ou aux locaux loués, en particulier et sans que cette liste ne soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les établissements recevant du public, les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever le Centre de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le PRENEUR des dispositions qui précèdent. Le PRENEUR en supportera exclusivement les frais.

En conséquence, le PRENEUR devra satisfaire, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives, quand bien même les travaux que cela impliquerait résulteraient de la vétusté ou d'une nouvelle réglementation postérieure à la signature du bail. Il est toutefois précisé que si ces travaux entrent dans le champ d'application de l'article 606 du code civil, ils seront à la charge exclusive du Bailleur conformément aux dispositions de l'article R 145.35 du code de commerce.

Le PRENEUR reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage, en particulier l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge. De même, si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire, à ses frais et sans recours contre le BAILLEUR, de toutes conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppressions ou autre, quand bien même les aménagements concernés auraient fait entre temps accession au BAILLEUR.

ARTICLE 9 NON-GARANTIE

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas se plaindre, ni formuler aucune réclamation auprès du BAILLEUR qui ne consent aucune garantie quant aux difficultés éventuelles d'accès au Centre Commercial, comme aux insuffisances temporaires ou définitives de signalisation. De même, le PRENEUR ne pourra en aucun cas se plaindre, ni formuler aucune réclamation si la libre circulation ou la disposition des parties, faisant l'objet d'une utilisation commune, venait à être modifiée ou restreinte.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas se plaindre, ni formuler aucune réclamation auprès du BAILLEUR qui ne consent aucune garantie dans le cas où certains locaux dépendant du Centre Commercial devaient être modifiés, supprimés ou resteraient inexploités (grande ou moyenne surface comprises), quels qu'en soient le nombre, le temps pendant lequel se prolongera ce défaut d'exploitation et les circonstances l'ayant provoqué.

Il en sera de même si certaines de ces parties sont de façon temporaire ou durable affectées à l'animation commerciale, ou si des stands de vente y sont installés pour toutes marchandises.

Le PRENEUR ne pourra arguer de ces modifications ou affectations pour prétendre à une modification du montant de son loyer ou de la répartition des charges lui incombant.

Le PRENEUR devra exercer ses activités de manière à ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires ou propriétaires exploitants du Centre.

Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le BAILLEUR se réserve le droit, pendant la durée du présent bail, et sans devoir obtenir l'approbation du PRENEUR, d'apporter tout changement, d'effectuer toute extension ou toute modification temporaire ou définitive des parties communes ou à usage collectif, de modifier, supprimer ou ajouter tout accès, tout escalier ou escalators, de décider de l'addition ou de la suppression de tout parking, de la création ou de la modification de tout mail existant, ou de la création de tout mail nouveau, de procéder à toute extension horizontale ou verticale du Centre Commercial, de modifier le plan de commercialisation du Centre, ce que le PRENEUR accepte sans réserve.

ARTICLE 10 EXPLOITATION COMMERCIALE

10.1 Garnissement

Le PRENEUR devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

10.2 Maintien en état normal d'exploitation

Le PRENEUR devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption pendant les horaires d'ouverture du Centre Commercial, dans les conditions prévues au Règlement Intérieur.

Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance quelconque au Centre ou au voisinage par racolage, distribution de tracts ou de publicité, bruits, émissions sonores et odeurs,

10.4 Le PRENEUR devra, en conséquence, se conformer aux directives du BAILLEUR ou de son mandataire et faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au BAILLEUR, aux autres propriétaires de biens et équipements du Centre ou au gestionnaire afin que, de manière générale, ces derniers ne soient jamais inquiétés, ni recherchés à ce sujet.

Cette clause est déterminante pour le BAILLEUR ; en l'imposant à tous ses PRENEURS, le BAILLEUR fait en sorte de favoriser l'image commerciale du Centre.

En conséquence, son non-respect par le PRENEUR constituera une cause de résiliation de plein droit du présent bail, sans indemnité, si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR assure, en permanence la surveillance des locaux loués contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations, mobiliers et marchandises se trouvant dans le local dont il a la garde.

Le PRENEUR s'oblige à faire analyser, au moins une fois par an, la qualité de l'air et de l'eau utilisée dans les locaux, par un organisme habilité. Si ce contrôle révèle une contamination de quelque nature que ce soit, il s'oblige à y remédier immédiatement, à informer sans délai le BAILLEUR et à lui justifier de toute mesure prise par lui pour mettre fin à l'anomalie constatée par tout moyen approprié. En cas de carence du PRENEUR, le BAILLEUR pourra prendre toutes mesures nécessaires pour faire intervenir tout bureau d'études ou toute entreprise, le coût d'intervention de ces bureaux d'études et entreprises sera refacturé au PRENEUR.

10.3 Autorisations

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités visées à l'article I Détail de certaines conditions particulières point B, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires au PRENEUR, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations, ou de suppression ultérieure de celles-ci.

Le PRENEUR devra avant la signature du bail, avoir signalé au BAILLEUR les contraintes techniques et administratives imposées pour l'exercice de l'activité dans le local, objet des présentes.

En conséquence, le PRENEUR a fait et fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour la création et l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation des locaux loués.

Les notifications adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il s'engage à exercer, si nécessaire, aux lieu et place du BAILLEUR, tous recours utiles, à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du PRENEUR de garantir le BAILLEUR contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

10.4 Charges de ville et de police – contributions – taxes

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts et taxes relatifs aux lieux loués. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du bail.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la quote-part de toutes les taxes actuelles ou futures et, notamment sans que cette liste ne soit exhaustive la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes, redevances et impôts liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, les frais de gestion et de rôle, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi qu'éventuellement « la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts » et plus généralement à tout impôt ou taxe se substituant ou s'ajoutant à un impôt ou à une taxe existant.

10.5 Charges privatives

Il est ici rappelé que parmi les charges ci-dessous, seules celles limitativement énumérées à l'article R 145-35 du code de commerce ne pourront pas être refacturés au Preneur par le Bailleur et resteront à la charge de ce dernier.

Le Preneur devra acquitter directement toutes consommations personnelles notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, de refroidissement, frais de production d'eau tempérée, le cas échéant selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que toutes les primes d'assurances, tous les impôts lui incombant, notamment la CVAE, l'impôt foncier, la taxe afférent aux locaux loués, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, le cas échéant la taxe de stationnement qui sera appelé séparément et soumis à TVA, sans que le Bailleur en soit responsable.

L'impôt foncier des lieux loués ainsi que les taxes additionnelles audit impôt seront appelés sur la base de la valeur cadastrale telle que définie par l'administration fiscale.

Il est indiqué que, si le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Il est ici précisé que la taxe foncière portant sur les parties privatives est réglée sous forme d'acomptes trimestriels réglés en même temps et dans les mêmes conditions que le loyer et les autres charges la régularisation se faisant au cours du 4^{ème} trimestre de l'année concernée.

Les provisions feront l'objet d'un ajustement à intervenir lors du 1er trimestre suivant l'année civile écoulée ou trimestre suivant.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le BAILLEUR est amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Ce pourra être notamment le cas pour les dépenses d'eau, si le local loué n'est pas pourvu de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

M

JLL

Selon les cas et si le PRENEUR ne bénéficiait pas d'une climatisation autonome de ses parties privatives, il est précisé que la climatisation ne sera pas décomptée séparément et qu'elle sera, en conséquence, réglée par le PRENEUR en même temps que la climatisation des parties communes et à usage collectif.

Le PRENEUR s'oblige à transmettre au BAILLEUR, chaque année, copie de toute déclaration de surface de vente qu'il sera amené à faire auprès de tout organisme ou administration compétent et notamment de la DGFIP au titre de la TASCOM.

10.6 Soldes – Liquidations

Le PRENEUR ne pourra effectuer, dans les locaux loués, des soldes que dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par les instances de décision et /ou la Direction du Centre.

ARTICLE 11 - ENTRETIEN - RÉPARATIONS - TRAVAUX DU BAILLEUR

11.1 Entretien - Réparations

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués en parfait état de toutes réparations de toute nature, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 605 du Code Civil qui seront réalisées par le Bailleur, à sa charge exclusive.

À ce titre, le PRENEUR devra :

- maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des locaux loués, les accessoires, l'équipement de la devanture, et les éléments techniques mis à disposition par le BAILLEUR,
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, sans pouvoir exercer de recours contre le BAILLEUR dans le cas où des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages viendraient à causer des dégâts,
- remplacer ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être simplement réparé.

L'obligation d'entretien du PRENEUR est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le BAILLEUR est donc en droit d'exiger le respect à tout moment au cours du bail.

En cas dearence constatée du PRENEUR dans le respect et l'exécution de son obligation d'entretien, et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant huit jours, le BAILLEUR aura la faculté d'exécuter ou de faire exécuter aux frais du PRENEUR, les travaux qui seraient nécessaires au bon état d'entretien des locaux.

M

JCC

Il lui est, par ailleurs, interdit de pratiquer des liquidations de stock sauf autorisations administratives expresses, requises par la réglementation en vigueur et dont le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages en matière de centres commerciaux.

Sont donc prohibées toutes présentations des marchandises en vrac ou en boîtes empilées et, plus généralement, toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

11.2 Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre,...) est interdite dans ces mêmes locaux sauf dérogation du BAILLEUR ou de son représentant.

Toute infraction à la présente clause donnera lieu aux mêmes pénalités que celles prévues à l'article 14.1.1 al 3.

ARTICLE 11 ENTRETIEN – RÉPARATIONS – TRAVAUX DU BAILLEUR

11.1 Entretien – Réparations

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués en parfait état de toutes réparations de toute nature, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil qui seront réalisé par le Bailleur, à sa charge exclusive

A ce titre, le PRENEUR devra :

- maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des locaux loués, les accessoires, l'équipement de la devanture, et les éléments techniques mis à disposition par le BAILLEUR,
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, sans pouvoir exercer de recours contre le BAILLEUR dans le cas où des infiltrations d'eaux provenant desdits vitrages viendraient à causer des dégâts.
- repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être simplement réparé.

L'obligation d'entretien du PRENEUR est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le BAILLEUR est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du bail.

En cas de carence constatée du PRENEUR dans le respect et l'exécution de son obligation d'entretien, et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant huit jours, le BAILLEUR aura la faculté d'exécuter ou de faire exécuter aux frais du PRENEUR, les travaux qui seraient nécessaires au bon état d'entretien des locaux.

M

300

11.1 Le cas échéant, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes sommes engagées pour son compte, à première demande, étant précisé que les frais d'entretien et de réparations qui ne constitueraient pas de l'entretien locatif, seraient alors répercutés dans la même proportion que la quote-part des charges afférente aux lieux loués.

Le PRENEUR renonce expressément à invoquer l'article 1755 du Code Civil et s'engage à effectuer les réparations dans les conditions énoncées ci-dessus, même si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

11.4 Visite des lieux

11.2 Travaux du BAILLEUR

Le BAILLEUR pourra effectuer sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévation, extension verticale ou horizontale, ou même constructions nouvelles ou démolitions dans le Centre, les parkings, ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients pour le PRENEUR et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt et un jours, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Le PRENEUR devra faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le PRENEUR devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage ou de téléphone.

Le BAILLEUR ou le syndicat de copropriété a le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et fibres optiques qui desservent d'autres parties du Centre Commercial et l'ensemble immobilier dans lequel il s'inscrit et qui traversent ou traverseront les locaux loués, aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité du PRENEUR.

Si, exceptionnellement, l'accès du local objet des présentes était entièrement condamné par suite de travaux imposés par le BAILLEUR, le loyer sera suspendu à l'expiration du délai de 21 jours à compter du début des travaux et ce pendant la durée de l'impossibilité absolue d'accès.

Le PRENEUR devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sans recours contre le BAILLEUR, lequel le subroge en tant que de besoin dans ses droits à cet effet à l'égard de tous tiers.

Le BAILLEUR pourra effectuer librement dans le Centre Commercial et dans les locaux loués tous travaux de restructuration, toute démolition, toute construction nouvelle qui aurait pour origine une restructuration, une surélévation, ou une extension, horizontale ou verticale du Centre Commercial, quand bien même ces travaux aboutiraient à une modification de la consistance des lieux loués, le PRENEUR y consentant par avance par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil.

11.3 Informations

Le PRENEUR devra informer dans les 48 heures le BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât, et sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le préjudice direct ou indirect résultant de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

11.4 Visite des lieux

Le BAILLEUR se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment mandatées, le droit d'entrer dans les locaux à toute heure afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter, sous réserve de prévenir le PRENEUR par tous moyens 48 heures avant sauf urgence avérée ou cas de force majeure.

ARTICLE 12 SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le BAILLEUR transfère la propriété de tout ou partie de l'immeuble, par voie de vente, apport, fusion, etc., à un tiers, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au BAILLEUR dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le PRENEUR n'entraîne novation au présent bail.

ARTICLE 13 SOUS-LOCATION - LOCATION-GÉRANCE - CESSION ET NANTISSEMENTS

13.1 Sous-location - location gérance

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou partie les lieux loués, ni se substituer aucune personne physique ou morale dans les lieux loués par voie de location-gérance ou autrement, ni concéder à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit, fût-ce à titre gratuit ou temporaire, l'usage des lieux loués.

L'autorisation expresse de sous-location, totale ou partielle, qui serait éventuellement accordée, n'emporterait pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité des lieux loués, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du BAILLEUR.

Il en résulte qu'en aucun cas, le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au BAILLEUR, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location à lui consentie.

L'autorisation expresse d'une location-gérance, qui serait ultérieurement donnée par le BAILLEUR, ne fera pas davantage novation aux stipulations du présent bail ; par ailleurs, l'acte de location-gérance devra, à peine de nullité, comporter garantie pendant la durée de la location-gérance, ce dont le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR.

13.2 Cession

13.2.1 Droit de cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce sous réserve du respect du droit de préemption du BAILLEUR mentionné ci-après et du droit de contrôle du BAILLEUR.

La cession du fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les lieux loués, telles que définies à l'article B) du « détail de certaines conditions particulières », lesquelles constituent un tout indivisible, ainsi que sur les éléments du fonds de commerce.

En cas de cession du fonds de commerce, le projet d'acte de cession devra être notifié au BAILLEUR au moins deux mois avant la signature de l'acte soit pour que celui-ci exerce son droit de préemption dans les conditions ci-dessous décrites, soit dans le cas contraire, pour qu'il puisse exercer son contrôle sur les conditions et la régularité de la cession notamment au regard des spécifications du présent bail.

Le non-respect de cette clause entraînerait l'inopposabilité de la cession au BAILLEUR, et en tout état de cause, la résiliation immédiate du bail.

Sera réputée vente de fonds de commerce, la vente portant exclusivement sur le fonds créé dans les lieux loués, même si elle ne porte pas sur certains éléments communs à l'ensemble des exploitations du PRENEUR (marque, enseigne, nom commercial...), ainsi que la cession de la totalité ou d'un bloc majoritaire des parts sociales ou actions de la société titulaire du bail.

13.2.2 Droit de préemption

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, au moins deux mois avant la date prévue pour réaliser l'opération, par lettre recommandée avec avis de réception, son projet complet d'acte de cession en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès lors que le BAILLEUR aura manifesté son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589, alinéa 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le respect de ce délai est indispensable pour permettre au BAILLEUR de déterminer son choix. En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au BAILLEUR, et entraînera la résiliation immédiate du bail.

Le BAILLEUR aura la faculté dans les deux mois de la réception de la notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, de sa décision d'user de celui-ci à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les deux mois suivant la notification de l'exercice du droit.

Le droit de préemption ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou de ses renouvellements.

13.2.3 Régularisation de la cession

Toute cession qui aura été autorisée par le BAILLEUR, avec ou sans le fonds de commerce, devra être régularisée par acte établi par un avocat ou un notaire auquel le BAILLEUR devra être appelé à intervenir.

Cette intervention prendra la forme d'un avenant d'agrément de cession signé par le BAILLEUR, le cédant et le cessionnaire.

Les honoraires de rédaction de cet avenant seront supportés par le cessionnaire.

Tout acte de cession, ne comportant pas l'intervention du BAILLEUR ou la justification de sa renonciation à intervenir, sera inopposable au BAILLEUR et entraînera la résiliation immédiate du bail même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

Une expédition de l'acte de cession ou un exemplaire original enregistré de celui-ci devra être remis sans frais au BAILLEUR dans le délai d'un mois de la cession.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au BAILLEUR de toute somme dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

Sauf en cas d'exercice du droit de préemption, le PRENEUR qui aura cédé, restera garant solidaire de l'exécution par le cessionnaire de l'ensemble des clauses et conditions du bail dont entre autres : le paiement de loyers et des charges et les obligations financières liées au bail.

Cette garantie solidaire sera valable pendant une durée de 3 (trois) ans commençant à compter de la date de prise d'effet de la cession.

JCL

Cette garantie solidaire d'une durée de trois ans s'appliquera que le présent bail soit en cours ou en tacite prolongation.

En cas de résiliation du bail, aux torts du cessionnaire, la garantie solidaire s'appliquera également à toutes indemnités d'occupation ou autres qui seraient dues au BAILLEUR du fait de cette résiliation, notamment en cas de non-restitution des locaux loués à bonne date.

Elle ne cessera pas en cas de cession par l'acquéreur, l'ensemble des PRENEURS successifs restant tenus solidairement vis-à-vis du BAILLEUR dans les termes ci-dessus.

L'engagement de garantie solidaire devra figurer, conformément aux conditions ci-dessus énoncées, dans l'acte de cession de bail ; si le PRENEUR ne respecte pas cette obligation, le bail sera résilié de plein droit du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Le délai d'un mois imparti au Bailleur pour informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire prévu par l'article L 145.16.1 est porté à six (6) mois.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu de l'inopposabilité de la clause de solidarité à l'administrateur ou au mandataire judiciaire, remettre au BAILLEUR au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à trois années du dernier loyer payé hors taxes, cette caution étant consentie au BAILLEUR pendant toute la durée du bail restant à courir à compter de la date de cession.

13.3 Nantissement

Tout nantissement amiable sur le fonds de commerce exploité dans les lieux loués, devra être intégralement dénoncé au BAILLEUR dans le délai d'un mois suivant son inscription.

ARTICLE 14 RESPECT DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR ET DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - UTILISATION GÉNÉRALE DES PARTIES ET SURFACES FAISANT L'OBJET D'UNE UTILISATION COMMUNE

14.1 Observation des règlements

14.1.1 Le règlement intérieur annexé au présent bail précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du centre commercial. Il pourra être modifié à tout moment et s'impose à tous les exploitants du centre.

Il s'oblige également à respecter les règlements émanant des ASL et ceux émanant de l'Association des Commerçants.

Le preneur s'engage à respecter ces obligations par son personnel et par toute personne dont il est responsable.

ARTICLE 14.1 Sans préjudice du bénéfice de la clause résolutoire, que le BAILLEUR pourra toujours invoquer, toute infraction au Règlement Intérieur sera sanctionnée par le paiement d'une somme correspondant au 15/365^{ème} des charges afférentes aux locaux en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lequel l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

15.2 Cette somme sera doublée en cas d'infraction à la règle de la continuité d'ouverture aux jours et horaires d'ouverture, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine, de l'enseigne et les liquidations massives.

(a) Ces sommes seront dues du seul fait de la constatation de l'infraction, sans qu'une mise en demeure préalable ait à être effectuée.

Ces sommes seront dues du seul fait de la constatation de l'infraction, sans qu'une mise en demeure préalable ait) être effectuée.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par le directeur du centre commercial à qui, en tant que de besoin, le bailleur et le preneur donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent bail ou ses renouvellements éventuels.

(b) Le non-paiement des sommes dues au titre des infractions constatées pourra entraîner la résiliation du bail.

14.1.2 Modifications du règlement intérieur

15.3 Le règlement intérieur peut à tout moment être modifié, complété ou précisé par décision de l'Assemblée Générale de l'AFUL, ce que le preneur accepte expressément et sans aucune réserve.

14.2 Utilisation des parties faisant l'objet d'une utilisation commune

Le BAILLEUR, à la demande du syndicat des copropriétaires ou de l'AFUL pourra, si nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces faisant l'objet d'une utilisation commune, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, il pourra en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications.

De même, il pourra, en tout temps, fermer temporairement tout ou partie des dites surfaces, où il jugera nécessaire d'effectuer des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications. Il pourra enfin installer un ou plusieurs kiosques sur lesdites surfaces.

Le PRENEUR renonce à toute demande d'indemnité du chef des faits relevés ci-dessus et ce quelle que soit leur durée.

ARTICLE 15 - PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE

- 15.1 La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein du Centre Commercial implique la mise en œuvre de moyens collectifs en vue d'assurer, coordonner et favoriser sa promotion, son développement, son animation et sa publicité. Le PRENEUR reconnaît expressément cette nécessité et le bénéfice qui y est attaché pour sa propre exploitation et l'accepte.
- 15.2 En conséquence, le PRENEUR s'oblige à prendre en charge sa quote-part des dépenses liées à la mise en œuvre de ces moyens collectifs, selon les termes et conditions prévus ci-après.
- (a) En cas d'existence d'un Organisme des Commerçants du Centre Commercial, auquel le PRENEUR accepte d'adhérer, le PRENEUR règlera à compter de son adhésion les cotisations et appels de fonds émanant de cet organisme. Les Parties conviennent du caractère indispensable de la présence du BAILLEUR ou de son représentant au Bureau ou au Conseil d'Administration de l'Organisme des Commerçants du Centre Commercial, lui conférant la qualité de membre de droit au sein de ces organes de représentation sociale et ce pour assurer une relation constante et optimale entre le BAILLEUR et l'organisme désigné.
- (b) En cas d'absence d'Organisme des Commerçants du Centre Commercial ou de non-adhésion du PRENEUR audit organisme pour quelque raison que ce soit, le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR (et/ou à tout mandataire de son choix qu'il se réserve de désigner pour organiser et gérer les opérations de promotion et d'animation commerciales du Centre) une contrepartie financière en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement, l'animation et la publicité du Centre.
- 15.3 Le PRENEUR reconnaît que le BAILLEUR ne saurait engager sa responsabilité au titre de la promotion, du développement, de l'animation et/ou de la publicité du Centre, quels que soient les moyens mis en œuvre.
- 15.4 Le présent engagement est un élément déterminant du Bail, s'imposant au PRENEUR et à ses cessionnaires successifs pour la durée du présent Bail et de ses prorogations et renouvellements, toute défaillance à ce titre l'exposant notamment à la mise en jeu de la clause résolutoire.

ARTICLE 16 GESTION DES LOCAUX DU CENTRE COMMERCIAL

Le BAILLEUR a confié la gestion des locaux du Centre Commercial à une Société gestionnaire professionnelle qui est à ce jour la SAS TERRANAE.

Le PRENEUR s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire ou de tout gestionnaire venant s'y substituer.

Les honoraires de gestion, fixés forfaitairement à 5 % HT du montant des loyers ou indemnités d'occupation facturés HT seront à la charge exclusive du BAILLEUR.

ARTICLE 17 ESTHÉTIQUE - ENSEIGNES - PUBLICITÉ

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique du Centre Commercial devra être soumis à l'approbation du BAILLEUR ou de son mandataire.

- 17.1 Toute installation d'enseignes, de même que tout agencement en saillie sur la façade des lieux loués sont subordonnés à l'agrément écrit et préalable du BAILLEUR, s'il y a lieu du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, outre le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet.

Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces enseignes ou agencements, ou de leur remplacement.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur ou derrière la vitrine, ainsi que sur la ou les façades communes intérieures ou extérieures et le toit est interdite, sauf autorisation préalable écrite du BAILLEUR ou de son mandataire. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

De même, le PRENEUR ne pourra intégrer à l'intérieur de ses vitrines tous procédés de signalisation lumineux, clignotants ou autres.

- 17.2 Le PRENEUR devra utiliser comme seule adresse le nom du Centre Commercial.

Il devra utiliser le nom du Centre, son graphisme et plus généralement tout signe de reconnaissance dans toute publicité et notamment logo, sacs, emballages, mailing, etc.

Les enseignes du PRENEUR ne pourront en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou sur le toit.

ARTICLE 18 RESTITUTION DES LIEUX

- 18.1 Le PRENEUR devra, avant de restituer les lieux et préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier ou des marchandises, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires.

- 18.2 Le PRENEUR doit restituer à ses frais exclusifs les locaux loués après qu'ils aient été intégralement vidés, débarrassés de tout élément technique propre au PRENEUR et curés brut de béton.

Le PRENEUR devra également procéder à ses frais exclusifs tant au retrait de ses meubles fixes ou mobiles, qu'à l'enlèvement de tout signe distinctif relatif à sa marque ou son nom commercial (enseigne, drapeau, affichage extérieur et en façade du Centre Commercial si ceux-ci ont été autorisés par le BAILLEUR) et plus généralement tout ce qui a trait au concept du PRENEUR.

Le PRENEUR et ses assureurs demeurent à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR ou son mandataire et leurs assureurs :

- En cas de dommage, d'incendie, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres, ou les biens immeubles par destination.

Il est cependant rappelé qu'au titre de l'article 8.3, le BAILLEUR a la faculté de conserver les travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le PRENEUR.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR devra rendre les lieux loués en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent bail et acquitter le montant desdites réparations.

Le PRENEUR devra, à ses frais exclusifs, restituer les locaux libres de tout mobilier, matériel, stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR ainsi qu'à l'enlèvement de tout signe distinctif relatif à sa marque ou son nom commercial (enseigne, drapeau, affichage extérieur et en façade du Centre Commercial si ceux-ci ont été autorisés par le BAILLEUR) et plus généralement tout ce qui a trait au concept du PRENEUR. Néanmoins, le PRENEUR devra en toute hypothèse débarrasser les locaux à ses frais et avant leur libération de tous matériaux prohibés qui s'y trouveraient ou de tous équipement, gaine, dalle, faux plafond, calorifugeage (sans que la liste ne soit exhaustive) qu'il aurait installés et qui contiendraient de l'amiante.

Enfin, le PRENEUR installera à ses frais exclusifs une palissade toute hauteur en mélaminé blanc isolant le local des parties communes et prévoyant un accès au local, laquelle respectera la charte graphique du BAILLEUR et l'esthétisme du Centre Commercial.

- 18.3** En cas de remise volontaire ou forcée des lieux au BAILLEUR, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du BAILLEUR ou de son mandataire, aux frais du PRENEUR, au constat de l'état des lieux loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Cet état des lieux se fera en présence du PRENEUR dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins 8 jours à l'avance.

- 18.4** Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du BAILLEUR dont il supportera les honoraires.

A défaut, le PRENEUR devra régler directement au BAILLEUR le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprise qui seront éventuellement vérifiées par le Maître d'œuvre du BAILLEUR, si celui-ci le souhaite.

Dans tous les cas, le PRENEUR devra régler pendant le temps nécessaire à la remise en état des locaux une indemnité majorée des charges telle qu'indiquée à l'article 23 ci-après.

ARTICLE 19 RESPONSABILITÉ ET RECOURS - RENONCIATION A RECOURS - ASSURANCES

19.1 Renonciation à recours

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR ou son mandataire et leurs assureurs :

- En cas de dommage, d'incendie, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres, ou les biens immeubles par destination,

- En cas de vol ou autre acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'ensemble immobilier, le BAILLEUR non plus que le syndicat des copropriétaires n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du Centre, de leurs personnels, fournisseurs ou clients.
- Le PRENEUR et ses assureurs renoncent également à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs pour tous les dommages immatériels qu'il pourrait subir et qui seraient la conséquence des dommages précédents.
- En cas de suppression momentanée du service de sécurité du Centre Commercial.
- En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre, en cas d'interruption pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, sauf en cas de carence établie et persistante du BAILLEUR après mise en demeure restée infructueuse.
- En cas de contamination du réseau d'eau, de climatisation ou de chauffage.
- En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du Centre.
- En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autre circonstance, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le BAILLEUR et contre les assureurs du BAILLEUR.
- Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre les autres occupants du Centre Commercial et leurs assureurs, qui, par réciprocité, renoncent également à recours contre eux.
- Le PRENEUR ne pourra se plaindre ni formuler aucune réclamation auprès du BAILLEUR qui ne consent aucune garantie quant aux difficultés éventuelles d'accès au Centre Commercial, comme aux insuffisances temporaires ou définitives des signalisations.
- Le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation à l'encontre du BAILLEUR en cas de décommercialisation du Centre Commercial, ou encore en cas de modification des enseignes de celui-ci, le BAILLEUR ne garantissant aucunement la pleine occupation du Centre Commercial ni même son immutabilité physique ou commerciale, matérielle ou immatérielle.

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent également à réclamer au BAILLEUR ou à son mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR souscrivant une assurance à ce titre

M

JCL

19.2 Assurances

Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR a souscrit, pour l'ensemble immobilier dont font partie les locaux présentement loués, une police d'assurance de Dommages aux Biens garantissant notamment la couverture des risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, fuite intempestive du système d'extinction automatique à eau, émeutes, mouvements populaires, attentats, actes de terrorisme et de sabotage. Il a également assuré sa Responsabilité Civile en tant que propriétaire d'immeuble.

Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR devra faire assurer pendant toute la durée du bail, pour des sommes suffisantes, ses biens mobiliers, ses marchandises, ainsi que les aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements réalisés à ses frais, même s'ils sont immeubles par destination, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, fuite intempestive du système d'extinction automatique à eau, émeutes, mouvements populaires, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, bris de glaces (pour les locaux loués) ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra en outre assurer ses Pertes d'Exploitation consécutives à l'un des risques précités.

Le PRENEUR s'engage à souscrire une police d'assurances de Responsabilité Civile, en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation, les dommages corporels matériels et immatériels devant être couverts à concurrence d'un montant minimum de 4.573.471 € par sinistre et les dommages matériels et immatériels consécutifs à concurrence d'un montant minimum de 762.246 € par sinistre. Ce minimum pourra être augmenté sur demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, copie d'une note de couverture avant toute mise en exploitation.

Il devra par ailleurs pouvoir justifier à tout moment de la validité de ces assurances et du paiement des primes.

Faute par le PRENEUR d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le BAILLEUR, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le PRENEUR s'engageant à lui rembourser, sur simple demande, les primes correspondantes.

Le PRENEUR s'engage, en outre, à aviser le BAILLEUR de tout changement dans ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé, par la compagnie d'assurances, à une aggravation du risque assuré. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le BAILLEUR, le PRENEUR prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications ou suspensions de garanties ou résiliation.

Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le PRENEUR s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des locaux loués.

Renonciation réciproque à recours :

Au titre des garanties dommages faisant l'objet des polices souscrites par le BAILLEUR et le PRENEUR, dans les conditions indiquées ci-dessus, il est convenu que :

- Le PRENEUR renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le BAILLEUR, ses mandants ou mandataires, le Syndicat de copropriété, le syndic, le gestionnaire, les autres propriétaires, les autres locataires, locataires gérants, sous locataires et leurs assureurs. Il s'engage à obtenir, de ses assureurs et de tous occupants de son chef et de leurs assureurs la même renonciation.

- A titre de réciprocité, le BAILLEUR et les autres intervenants nommés ci-dessus ainsi que leurs assureurs renoncent à tout recours contre le PRENEUR et tous occupants de son fait ainsi que contre leurs assureurs.

- Les polices d'assurances du PRENEUR devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après une notification de l'Assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

En vue d'informer le BAILLEUR de la bonne exécution des stipulations qui précèdent le PRENEUR prend l'engagement de faire parvenir au BAILLEUR une attestation de son (ses) assureur(s) portant sur la nature et le montant des garanties, au plus tard à la date de livraison des locaux.

- Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait pour le BAILLEUR, le syndicat des copropriétaires et ses membres, les colocataires ou occupants ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui le supporte, du montant de la surprime payée par lui, et en outre de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

- Le PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier à toute réquisition

- Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, une attestation d'assurance.

ARTICLE 20 MODIFICATIONS – TOLÉRANCES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simple tolérance, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le BAILLEUR de ne pas se prévaloir d'un manquement par le PRENEUR à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre partie le respect de l'obligation en cause.

ARTICLE 21 COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS - CONFIDENTIALITÉ

Le BAILLEUR ne pourra utiliser les informations qu'il recevra, quant aux chiffres d'affaires réalisés, que pour l'établissement et la publication de statistiques globales relatives à l'évolution du Centre Commercial et de ses composantes, et pour les besoins de calcul du loyer.

ARTICLE 22 ACTIVITÉS INTERDITES

L'exercice de toute activité politique ou para-politique est interdit dans les lieux loués.

ARTICLE 23 CLAUSES PÉNALES - INTÉRÊTS DE RETARD

23.1 En cas de retard dans le paiement d'un seul terme ou fraction de terme du loyer, de ses accessoires, et plus généralement de retard dans le paiement de toute somme exigible aux termes du présent bail, celle-ci sera automatiquement et de plein droit, sans qu'il soit besoin pour le BAILLEUR d'accomplir aucune formalité ni mise en demeure, majorée, à titre de clause pénale, de dix pour cent de son montant.

De même le défaut ou la simple insuffisance de provision bancaire à la date du prélèvement si ce dernier est en usage, entraînera de plein droit, et sans qu'il soit besoin de mise en demeure ou de rappel, l'application, à titre de clause pénale, d'une majoration de dix pour cent des sommes dues.

23.2 Au cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux prévus pour l'aménagement des locaux loués dans le délai ci-dessus défini à l'article I J] du détail de certaines conditions particulières, il devra, sauf cas de force majeure reconnue, verser au BAILLEUR, en supplément du loyer normalement dû, une pénalité de retard égale à 1/365^{ième} du loyer de base exigible par jour de retard.

23.2 Dans tous les cas, toutes sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêt de plein droit à compter de leur date d'exigibilité, au taux d'intérêt légal majoré de 4 points, les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité.

Il en sera de même alors que le PRENEUR aura bénéficié de délais de grâce en vertu de l'article 1244-1 du Code Civil ou de tout autre texte, le tout indépendamment de tous frais de commandement, de recette, de droit proportionnel d'encaissement et de tous autres frais légaux qui seront supportés par le PRENEUR.

- 23.4 L'application de pénalités se fera sans préjudice de la résiliation du bail qui pourrait en outre être mise en œuvre par le BAILLEUR dans les conditions et avec les sanctions de l'article 24 subséquent.

ARTICLE 24 CLAUSE RÉSOLUTOIRE - SANCTIONS

24.1 Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou de ses accessoires, ou à défaut de paiement de tout rappel de loyers dus après une révision ou un renouvellement amiable ou judiciaire, ou encore à défaut de paiement de toute autre somme due, telle que complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation légales ou conventionnelles, pénalités contractuelles, ou intérêts, coût du ou des commandements de payer, coût des procès-verbaux de constat d'huissier, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit un mois après un commandement de payer resté sans effet.

En outre, à défaut d'exécution d'une seule des autres obligations, charges et conditions du bail ou des pièces contractuelles jointes, et un mois après une simple mise en demeure par acte extra judiciaire restée sans effet, le bail sera de la même manière résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR.

Dans tous les cas, si le PRENEUR se refuse à quitter les lieux, bien que le bail soit résilié de plein droit, son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé rendu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, qui sera exécutoire par provision.

24.2 Indemnités et pénalités en cas de résiliation

24.2.1 En cas de résiliation par la faute du PRENEUR, par application de l'article 1184 du Code Civil, ou par application de la clause résolutoire ou par décision judiciaire, le PRENEUR devra, à titre de réparation du préjudice causé au BAILLEUR du fait de la rupture du contrat, une indemnité correspondant à six mois de loyer calculée au jour de la résiliation et indexée au jour de son paiement.

En outre, le dépôt de garantie restera dans cette hypothèse, acquis au BAILLEUR à titre de la réparation du préjudice causé au BAILLEUR.

Cette indemnité ne se confond ni avec les pénalités qui pourraient être dues au titre des clauses pénales prévues à l'article 23 auxquelles elle s'ajoute, ni avec les autres sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR en exécution du présent contrat.

ARTICLE Enfin, cette indemnité ne couvrant que le préjudice causé par l'interruption du contrat, ne comprend pas les dommages éventuels qui pourraient apparaître postérieurement à la rupture et non prévisibles à cette date.

24.2.2 En cas de résiliation du bail, si le PRENEUR ne libère pas les lieux à bonne date, il devra une indemnité d'occupation HT calculée sur la base du double du dernier loyer de base facturé au titre de la dernière année précédant la résiliation. Cette indemnité d'occupation sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer contractuel.

Il en sera de même en cas de résiliation non fautive ou de congé donné par le PRENEUR, si celui-ci ne libère pas les lieux à la date donnée dans le congé, et acceptée par le BAILLEUR.

L'indemnité d'occupation sera due même après la reprise des locaux par le BAILLEUR pendant le temps nécessaire à la remise en état des locaux si des réparations s'avèrent nécessaires.

Dans tous les cas, malgré la résiliation, les remboursements de charges et toutes les sommes dues aux termes du bail devront s'ajouter à l'indemnité d'occupation.

24.2.3 En cas de résiliation par la faute du PRENEUR, ou en cas d'application de la clause résolutoire, le PRENEUR supportera l'intégralité des frais de justice, des dépens, des frais d'acte extrajudiciaire, des émoluments et honoraires des auxiliaires de justice.

24.3 Remboursement des frais de poursuites et des actes extrajudiciaires

En cas de procédure judiciaire quelle qu'elle soit, ou d'utilisation d'une mesure conservatoire, ou d'une voie d'exécution, le PRENEUR devra, s'il est condamné ou si les poursuites sont dues à sa carence, rembourser au BAILLEUR en sus de tous frais irrépétibles, les honoraires d'avocats.

De même, les frais de commandements, sommations, mises en demeure, délivrés à la requête du BAILLEUR, seront supportés par le PRENEUR,

L'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au titre des deux précédents alinéas ainsi que les pénalités et les condamnations de quelque ordre qu'elles soient, seront considérées comme supplément et accessoires du loyer, leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire.

24.4 Le paiement tardif de cinq avis d'échéance consécutifs ou non au cours du bail constituera un motif grave et légitime de refus de renouvellement du bail sans indemnité.

M

JCL

ARTICLE 25 PROCÉDURE COLLECTIVE

Dans le cas où une quelconque procédure collective serait ouverte à l'encontre du PRENEUR, ce dernier devra, dans un délai de quinze jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, toujours dans le cas où un jugement de redressement ou de liquidation judiciaire serait prononcé à l'encontre du PRENEUR, il est expressément stipulé que toutes les sommes deviendront, en cas de demande expresse du BAILLEUR, payables mensuellement et d'avance.

Il est encore rappelé, et en tant que de besoin expressément convenu entre les parties, que quelle que soit la date d'exigibilité contractuelle des loyers, le BAILLEUR pourra toujours demander au PRENEUR (ou à son administrateur ou à son liquidateur judiciaire) le paiement comptant de tous les loyers afférents à une période où le PRENEUR aura conservé la jouissance des lieux loués, dès lors que cette période sera postérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective.

ARTICLE 26 RISQUES TECHNOLOGIQUES ET RISQUES NATURELS PREVISIBLES

En application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles. L'état des risques fondé sur les informations mises à dispositions par le Préfet, le PPR et ses annexes sont annexés aux présentes en Annexe 5.

En application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le BAILLEUR informe le PRENEUR qu'il n'a pas eu connaissance de sinistre indemnisé ayant porté sur l'Immeuble au titre de catastrophes naturelles, de risques technologiques ou d'incident industriels relevant des articles L.125-2 ou L128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 27 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et des articles R. 134-1 et suivants du même code.

Il résulte de ces dispositions et notamment de l'article L. 134-3-1 du CCH, « *qu'en cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion (...). Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique* ».

Le BAILLEUR annexe au présent bail le Diagnostic de Performance Énergétique du Centre Commercial et informe le PRENEUR qu'un document actualisé pourra être réalisé ultérieurement et mis à sa disposition par le BAILLEUR.

D'une manière générale, le PRENEUR reconnaît qu'il ne pourra pas se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique remis à des fins d'information.

ARTICLE 28 MESURES POUR LA RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET D'EAU

Les parties s'associent dans une démarche de contrôle et de réduction de leurs consommations respectives. Aussi, en tenant compte des contraintes liées aux spécificités de l'exploitation, et sans préjudice des autres contraintes réglementaires, notamment ERP, santé et sécurité, de la qualité de l'air, du règlement intérieur du site, du cahier des charges et du contrat de bail, le PRENEUR choisira librement les moyens à mettre en œuvre afin :

- d'optimiser les puissances d'éclairage (w/m^2) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/w),
- de limiter la consommation d'énergie de ses équipements techniques (chauffage, climatisation, refroidissement, ventilation etc.),
- de limiter la consommation d'eau potable et la pollution des eaux,
- d'améliorer la qualité de l'air intérieur des surfaces louées.

De même le BAILLEUR, ou son mandataire, choisira librement les moyens à mettre en œuvre sur les parties communes et équipements communs afin :

- d'optimiser les puissances d'éclairage (W/m^2) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/W) ?
- de limiter la consommation d'énergie liée aux équipements techniques des parties communes (chauffage climatisation, ventilation etc.),
- de limiter la consommation d'eau potable des parties communes,
- d'améliorer la qualité de l'air intérieur des parties communes.

ARTICLE 29 DÉCHETS

Le BAILLEUR, ou son mandataire, organisera, informera et mettra en place l'infrastructure nécessaire au tri des déchets.

Par exemple : papier et carton, verre, déchets industriels banals (assimilés aux ordures ménagères), déchets alimentaires et putrescibles.

Chaque année le BAILLEUR, ou son mandataire, fournira un bilan qualitatif de l'élimination des déchets géré par ses soins.

Le PRENEUR mettra en œuvre et respectera la politique de gestion et de tri des déchets mise en place par la Direction de Centre et suivra toutes ses évolutions.

Dans le cadre des travaux engagés sur leurs parties respectives, le BAILLEUR, ou son mandataire et le PRENEUR s'efforceront de mettre en place un chantier « faible nuisance », veillant à assurer le tri de leurs déchets de chantier, à limiter les nuisances sonores et olfactives et à se prévenir mutuellement de tout risque d'éventuelle pollution.

ARTICLE 30 TRANSPORTS

Le transport des visiteurs représentant un poids déterminant s'agissant des émissions de CO2. Le BAILLEUR, ou son mandataire, et le PRENEUR doivent favoriser et sensibiliser à l'usage des transports en commun, transports doux (vélo,...), encourager le covoiturage et systèmes alternatifs (voiture électrique).

ARTICLE 31 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT ENVIRONNEMENTALES

Dans le cadre de ses travaux d'aménagement ou de réaménagement, outre les prescriptions et recommandations stipulées dans le Cahier des Charges, le PRENEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

Le BAILLEUR, ou son mandataire, s'engage également, pour les travaux pouvant être engagés sur les parties communes ou ouvrages communs, à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation des mêmes produits.

En outre, à l'occasion du dépôt de chacun de ses dossiers d'aménagements, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR, lorsqu'il aura été établi par les autorités compétentes, un diagnostic de performance énergétique comportant le relevé détaillé des matériaux utilisés et une étude détaillée de sa consommation énergétique prévisionnelle. Ce dossier devra être élaboré dans le respect du cahier des charges.

En tant que de besoin, le PRENEUR autorise le BAILLEUR à accéder au Local pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

ARTICLE 32 CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges annexé aux présentes décrit l'ensemble des actions communes mises en place et sensibilise le PRENEUR aux moyens d'améliorer la performance environnementale, d'opter pour des solutions les plus efficaces adaptées au Centre Commercial, de faire jouer la concurrence avec les différentes solutions techniques, de favoriser l'amélioration continue des techniques existantes en matière de coût, de rendement et de maintenance et enfin d'encourager l'innovation pour développer de nouveaux procédés.

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les clauses et stipulations de ce cahier des charges et à les faire respecter par ses collaborateurs, employés, par ses fournisseurs et prestataires de services.

D'une manière générale, le PRENEUR est informé de ce que le BAILLEUR se réserve la faculté de solliciter à tout moment pendant la durée du Bail ou de ses renouvellements, toutes certifications ou accréditations.

Les parties conviennent d'un commun accord que le cahier des charges du Centre Commercial sera actualisé aux fins d'optimiser les performances énergétique du Centre Commercial notamment lors de l'entrée en vigueur de chaque nouvelle réglementation.

ARTICLE 33 CONTRÔLES

Le PRENEUR veillera à exercer un contrôle accru sur le respect de ces objectifs environnementaux par ses prestataires dans le cadre de la définition et de l'exécution de leurs contrats de maintenance et d'exploitation. En particulier, il veillera dans ces contrats, à leur imposer l'utilisation de produits et d'équipements respectueux de l'environnement.

ARTICLE 34 PARTAGE DES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Le PRENEUR s'engage à participer activement à la démarche environnementale propre au Centre Commercial et notamment :

- à répondre aux attentes des clients et des collectivités de plus en plus soucieux de la qualité environnementale des centres commerciaux
- à s'inscrire dans une démarche de progrès concertée et continue en vue de réduire l'impact environnemental des sites et d'optimiser les charges de fonctionnement.

Le PRENEUR s'engage à ce titre à participer aux comités « verts » mis en place par la direction du centre et à former ses salariés et ses équipes aux enjeux environnementaux et de développement durable et de telle sorte qu'ils puissent prendre une part effective aux actions menées.

34.1 Partage des informations

Le PRENEUR fournira au BAILLEUR toutes les informations et données relatives à son exploitation, utiles afin de pouvoir établir des indicateurs statistiques sur le niveau de performance environnementale et énergétique de l'Ensemble Commercial.

Le PRENEUR s'engage à donner a minima une fois par an au BAILLEUR, toutes les données et informations relatives aux différentes énergies consommées et installées directement par le PRENEUR et notamment :

- Le relevé annuel des consommations réelles en énergie finale d'électricité, de gaz ou de toute autre source d'énergie ;
- Le relevé annuel des consommations d'eau ;
- La production, le stockage, la gestion et le recyclage des déchets ;
- Le descriptif des équipements (caractéristiques principales), performance (classement énergétique) et le niveau de maintenance des équipements exigés des prestataires.

Les parties analyseront l'évolution des consommations d'une période sur l'autre au cours de la réunion annuelle de concertation environnementale.

Dans l'hypothèse où la surface des locaux objets des présentes, serait supérieure à 2.000 m², une annexe environnementale formant un tout indissociable avec le présent bail, sera annexée audit bail conformément à l'article L.125-9 du code de l'environnement.

M

JCL

Les parties s'engagent donc d'un commun accord à respecter les différentes prescriptions et recommandations définies dans ladite annexe, ces dernières prévalant sur toute éventuelle clause contraire relative à l'environnement et à la communication d'informations environnementales, qui figurerait aux articles 28 à 34.

34.2 Mise en place d'un comité de suivi environnemental

En vue d'instaurer le dialogue sur la performance énergétique et décider des ajustements nécessaires, pourra être mis en place, avec le concours des propriétaires, gestionnaires et exploitants du Centre Commercial, un Comité de suivi environnemental, autorité indépendante composée de représentants des BAILLEURS et des PRENEURS, qui se réunira selon une périodicité qui sera déterminée ultérieurement.

A cette fin, le PRENEUR communiquera à première demande au BAILLEUR, l'identité de celui de ses employés qui sera chargé d'effectuer le suivi des travaux de ce comité de pilotage.

Ce comité aura pour objet de se concerter et discuter des améliorations envisagées dans la perspective de l'optimisation et de la réduction de la consommation d'énergie, d'eau, d'émission de CO2 et de COV, et de la production de déchets sur le site et de diffuser un rapport annuel aux termes duquel ses membres feront part de leur conclusions et des objectifs à atteindre en terme de performance environnementale, lequel sera diffusé à tous les utilisateurs de l'immeuble.

Un audit environnemental sera effectué par le Comité tous les ans selon les modalités arrêtées par les différentes parties.

ARTICLE 35 DÉCLARATIONS

35.1 Société en cours d'immatriculation

Le PRENEUR, s'il agit pour le compte d'une société en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, s'engage, dans un délai de deux mois à compter du jour de la signature du bail, à justifier auprès du BAILLEUR de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite société par la production de l'extrait Kbis et / ou des statuts enregistrés de ladite société. A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le PRENEUR agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire sauf à ce que le BAILLEUR décide de faire jouer la clause résolutoire passé le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société.

Dans tous les cas, le PRENEUR se porte fort, vis à vis du BAILLEUR, de la reprise des engagements résultant du présent bail par la société en cours d'immatriculation.

35.2 Sort des actes antérieurs à la signature du présent bail

Le présent contrat de bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des locaux loués.

ARTICLE 36 FRAIS - ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE

Les frais et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Les honoraires relatifs à la rédaction du présent bail s'élèvent à la somme de deux mille euros (2.000 €) HT soit deux mille quatre cents euros (2.400 €) toutes taxes comprises.

Ils seront réglés par le Preneur au Bailleur au plus tard le jour de la signature du présent bail.

Les honoraires des éventuels avenants au présent bail s'élèveront à la somme de 1.500 € HT et seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Les parties font élection de domicile en leur siège social.

Pour tous litiges, les parties attribuent expressément compétence au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Toutefois, à titre exceptionnel et *intuitu personae* le bailleur consent au Preneur les réductions de loyer ci-dessous lesquelles s'appliqueront sur le loyer ci-dessus :

- * Au cours des deux premières années suivant la date de prise d'effet du bail le loyer de base ci-dessus sera réduit de la somme annuelle de cinq mille cent cinquante euros et quatre centimes (5.150,04 €).
- * A partir de la troisième année suivant la date de prise d'effet du bail, il sera fait application du loyer annuel de base stipulé ci-dessus soit à ce jour avant toute indexation la somme de trente-six mille cinquante euros et quatre centimes (36.050,04 €).

Il est par ailleurs ici expressément convenu entre les parties que :

* Dès la première année suivant la date de prise d'effet du loyer, la clause de loyer variable additionnel stipulée au présent bail prendra son plein et entier effet et sera appliquée le cas échéant, étant précisé que le loyer de base qui sera pris en compte pour le calcul du loyer variable éventuellement dû par le Preneur sera celui facturé par le Bailleur après déduction de la réduction de loyer ci-dessus consentie au titre de l'année concernée.

* Le montant du loyer de base sera indexé dans les conditions convenues au présent bail.

Il est convenu entre les parties comme stipulation essentielle et déterminante du bail, que la réduction de loyer indiquée ci-dessus cessera de s'appliquer immédiatement et sans aucune notification préalable, en cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes du bail.

54

ARTICLE 37 STIPULATIONS PARTICULIÈRES

Article 4 : Loyer

Il est ici précisé que les présentes dispositions particulières sont établies « intuitu personae ».

Il est expressément convenu entre les parties que les stipulations qu'elles contiennent bénéficient exclusivement au Preneur et que dans l'hypothèse où celui-ci ne serait plus l'exploitant des lieux loués, les dispositions du bail reprendraient leur plein et entier effet.

En cas de contradiction entre les documents visés au sommaire général, celui ayant le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

En cas de contradiction entre les conditions générales du Bail principal et celles des stipulations particulières visées ci-dessous, il est convenu entre les parties que ces dernières prévaudront.

Le présent bail est complété et modifié par les stipulations suivantes :

Conformément à ce qui est indiqué au E) Loyer, du I Détail de certaines conditions particulières, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel hors taxes et hors charges d'un montant de cinquante mille quatre cents euros (trente-six mille cinquante euros et quatre centimes (36.050,04 €).

Toutefois, à titre exceptionnel et intuitu personae le bailleur consent au Preneur les réductions de loyer ci-dessous lesquelles s'appliqueront sur le loyer ci-dessus:

- * Au cours des deux premières années suivant la date de prise d'effet du bail le loyer de base ci-dessus sera réduit de la somme annuelle de cinq mille cent cinquante euros et quatre centimes (5.150,04 €).
- * A partir de la troisième année suivant la date de prise d'effet du bail, il sera fait application du loyer annuel de base stipulé ci-dessus soit à ce jour avant toute indexation la somme de trente- six mille cinquante euros et quatre centimes (36.050,04 €)

Il est par ailleurs ici expressément convenu entre les parties que

- Dès la première année suivant la date de prise d'effet du loyer, la clause de loyer variable additionnel stipulée au présent bail prendra son plein et entier effet et sera appliquée le cas échéant, étant précisé que le loyer de base qui sera pris en compte pour le calcul du loyer variable éventuellement du par le Preneur sera celui facturé par le Bailleur après déduction de la réduction de loyer ci-dessus consentie au titre de l'année concernée,
- Le montant du loyer de base sera indexé dans les conditions convenues au présent bail.

Il est convenu entre les parties comme stipulation essentielle et déterminante du bail, que la réduction de loyer indiquée ci-dessus cessera de s'appliquer immédiatement et sans aucune notification préalable, en cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes du bail.

III- Stipulations générales du bail (IV) DES PIÈCES CONTRACTUELLES

Article 4 : Loyer

Le PRENEUR déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-dessus énoncés qui font
Le texte se trouvant sous le 4^{ème} point du troisième alinéa du 4.1.4 de l'article 4 « le loyer de base de renouvellement...dans les conditions du bail » est purement et simplement supprimée.

Le premier alinéa du 4.4.1 du 4.4 « paiement du loyer » est purement et simplement supprimé et remplacé par ce qui suit :

« Le loyer est dû à l'expiration d'un délai de trois (3) mois commençant à courir à compter de la date de prise d'effet du présent bail bail ».

- 1 Bail
- 2 des Prescriptions Techniques Architecturales et Environnementales
- 3 Règlement Interieur du Centre Commercial
- 4 et technologiques
- 5 Plan de Prévention des Risques Naturels et technologiques
- 6 Etat prévisionnel des travaux sur les trois années à venir et budget prévisionnel et Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes et leurs coûts
- 7 Annexe environnementale

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaut.

Fait à Paris
Le 15/10/2015
En deux exemplaires.

LE BAILLIUM

LE PRENEUR

jcl

IV RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES

Le PRENEUR déclare avoir pris parfaite connaissance des documents ci-après énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif ; leur respect sera sanctionné de la même manière que le bail :

- 1 Bail
- 2 Plans
- 3 Cahier des Prescriptions Techniques Architecturales et Environnementales
- 4 Règlement Intérieur du Centre Commercial
- 5 Statuts AFUL-ASL
- 6 Etat des risques naturels et technologiques
- 7 Plan de Prévention des Risques Naturels et technologiques
- 8 Etat prévisionnel des travaux sur les trois années à venir et budget prévisionnel et Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes et leurs coûts
- 9 Annexe environnementale

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

Fait à

Paris

Le

15/10/2015

En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

MAIL



Gras S.L.A.
Niveau commercial PCO 21,00m
Echelle : 1/100

Carte M. 2010/02 Révision 02/07/15
27 rue de la République - 91100 PALAISEAU
Téléphone : 01 39 39 00 00
Fax : 01 39 39 00 01
Site : www.m.com

Page 16 - 2015
Fiche 001 - 1/100

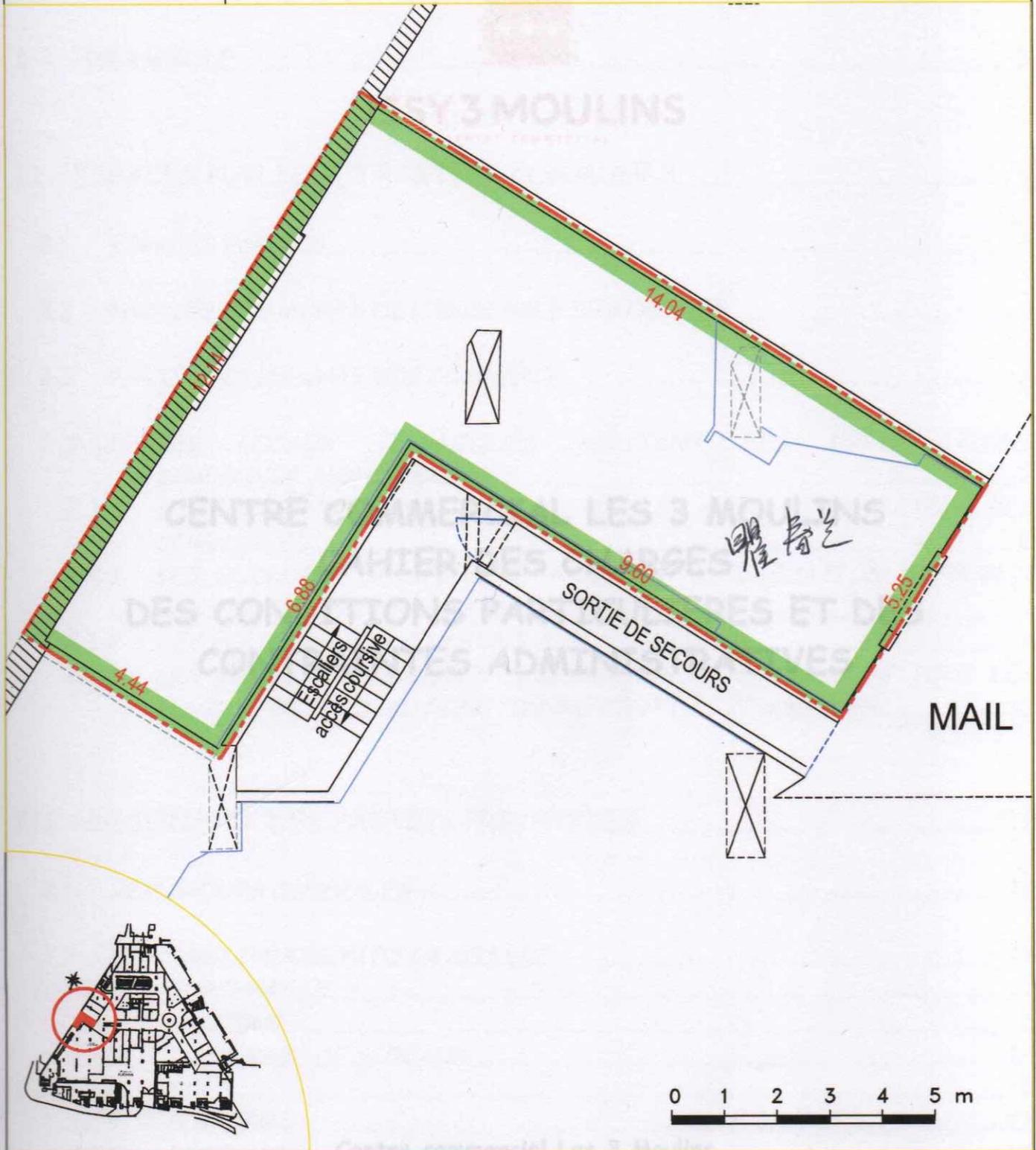
Établissement du plan
10.02.2015

CENTRE COMMERCIAL "LES 3 MOULINS"

Local Commercial n° 24

MEDIONI COIFFURE

Surface G.L.A = 104.4 m²



— Limite G.L.A
Niveau commercial RDC: 31.00m

Echelle : 1/100

NOTA : Surface locative GLA :
Seront prises en compte les surfaces comprises entre les axes des murs mitoyens avec des parties privatives, les nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes, les limites des parties communes coté mail, sans aucune déduction pour trémies, poteaux, cloisons intérieures, etc...
Les ascenseurs, les monte-charges, les translators, les escalators sont représentés symboliquement.



Cabinet M. MERCIER Géomètre-Expert Ing E.S.G.T
5 Place Salvador Allende 91123 PALAISEAU cedex
Permanence: 1 Rue Maginot 91400 ORSAY
tél: 01.69.30.13.19 télécopie: 01.60.11.50.25
E.mail : m.mercier.ge@wanadoo.fr

Fc : 4308

Fichier Info : 4308.dwg
Fichier Dessin : 24.plt

Etablissement du plan le : 10.02.2005