

**SO OUEST**  
**CONTRAT DE BAIL**  
**« MUY MUCHO »**  
**(Local n°28a - 271 m<sup>2</sup>)**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

**SCI EIFFEL LEVALLOIS COMMERCES**, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €euros dont le siège social est à PARIS (75016) - 7 Place du Chancelier Adenauer, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 492 709 647,

représentée par Monsieur Jean-Baptiste CHANDESON, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée le  
« Bailleur »

**D'UNE PART**

**ET**

**MM PARIS OUEST**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000 € euros, dont le siège social est à PERPIGNAN (66000) – 8 rue de la Loge, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN sous le numéro 891 789 380,

représentée par son Gérant, Monsieur Stéphane Daniel QUILES dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée le «  
Preneur »

**D'AUTRE PART**

Les Bailleur et Preneur pouvant être également dénommés ci-après individuellement « Partie » et ensemble les « Parties ».

Le présent bail (le « Bail ») est consenti et accepte sous les charges, clauses et conditions mentionnées au Titre I (le « Titre I ») et au Titre II (le « Titre II ») ci-après, marquant l'accord des Parties à l'issue de leurs négociations, et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et notamment des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33, R.145-35 à R.145-37 à compter de leur entrée en vigueur, D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, ainsi que des textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux que les parties s'engagent à respecter.

Pour une meilleure lisibilité, les Parties se sont entendues sur ce qui est essentiel au présent Bail et ont regroupé le résultat de leurs négociations des clauses des titres I et II dans le Titre I.

## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b> .....	<b>5</b>
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>1. DESCRIPTION DU CENTRE</b> .....	<b>5</b>
<b>2. STATUT JURIDIQUE DU CENTRE / LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1. LE STATUT JURIDIQUE DU CENTRE</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2. LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES</b> .....	<b>6</b>
<b>POUR LA REALISATION DU CENTRE, ONT ETE OBTENUS :</b> .....	<b>6</b>
<b>CES AUTORISATIONS ONT ACQUIS UN CARACTERE DEFINITIF PAR ABSENCE DE RECOURS DANS LES DELAIS LEGAUX ET REGLEMENTAIRES</b> .....	<b>6</b>
<b>3. LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR</b> .....	<b>6</b>
<b>4. LE CONCEPT DE CENTRE COMMERCIAL</b> .....	<b>6</b>
<b>5. LA NEGOCIATION ET LA CONCLUSION DU BAIL</b> .....	<b>7</b>
<b>ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOCAL</b> .....	<b>7</b>
<b>ARTICLE 2. DATE DE PRISE D'EFFET</b> .....	<b>7</b>
<b>ARTICLE 3. DESTINATION DU LOCAL - ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE</b> .....	<b>8</b>
3.1. <i>DESTINATION DU LOCAL</i> .....	<b>8</b>
3.2. <i>ENSEIGNE / MARQUE</i> .....	<b>8</b>
3.3. <i>NON-CONCURRENCE</i> .....	<b>8</b>
<b>ARTICLE 4. LOYER</b> .....	<b>8</b>
4.1. <i>LOYER DE BASE</i> .....	<b>8</b>
4.2. <i>ACTUALISATION DU LOYER DE BASE</i> .....	<b>8</b>
4.3. <i>INDEXATION DU LOYER DE BASE</i> .....	<b>8</b>
4.4. <i>LOYER VARIABLE ADDITIONNEL</i> .....	<b>8</b>
4.5. <i>MODALITES DE REGLEMENT DU LOYER</i> .....	<b>8</b>
<b>ARTICLE 5. DEPOT DE GARANTIE</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 6. CESSION</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 7. DATE ET ETAT DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL AU PRENEUR</b> .....	<b>9</b>
7.1. <i>DATE DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL</i> .....	<b>9</b>
7.2. <i>ETAT DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL</i> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 8. DURÉE DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR À LA PRISE D'EFFET DU BAIL</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 9. CHARGE DE FONDS MARKETING LIÉE À L'ANIMATION, LA PROMOTION COMMERCIALE ET À LA PUBLICITÉ DU CENTRE</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU CENTRE</b> .....	<b>9</b>
10.1. <i>CHARGES</i> .....	<b>9</b>
10.2. <i>DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PARKINGS DU CENTRE</i> .....	<b>10</b>
10.3. <i>DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ACTIVITES DE RESTAURATION</i> .....	<b>10</b>
10.4. <i>BORNES WIFI</i> .....	<b>11</b>
10.5. <i>DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX KIOSQUES</i> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 11. STIPULATIONS SPECIFIQUES</b> .....	<b>12</b>
<b>ARTICLE 12. FRAIS FORFAITAIRES AFFÉRENTS AU BAIL</b> .....	<b>13</b>
<b>ARTICLE 13. INTUITU PERSONAE</b> .....	<b>13</b>
<b>ARTICLE 14. ACTE AUTHENTIQUE</b> .....	<b>13</b>
<b>ARTICLE 15. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE</b> .....	<b>13</b>
<b>ARTICLE 16. ANNEXES</b> .....	<b>14</b>
<b>TITRE II</b> .....	<b>1</b>
<b>ARTICLE 1 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL – DURÉE</b> .....	<b>1</b>
1.1. <i>DUREE</i> .....	<b>1</b>
1.2. <i>CONGE</i> .....	<b>1</b>
1.3. <i>LIMITATION DES DROITS</i> .....	<b>1</b>
<b>ARTICLE 2 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL</b> .....	<b>1</b>
2.1. <i>CARACTERISTIQUES DU LOCAL</i> .....	<b>1</b>
2.2. <i>MODALITES CONTRACTUELLES DE MESURAGE DE LA SURFACE</i> .....	<b>1</b>
<b>ARTICLE 3 - DESTINATION DU LOCAL DONNE A BAIL</b> .....	<b>1</b>
3.1. <i>DESTINATION</i> .....	<b>1</b>
3.2. <i>ACTIVITES ACCESSOIRES EVENTUELLES</i> .....	<b>1</b>
3.3. <i>AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES</i> .....	<b>1</b>
3.4. <i>ABSENCE D'EXCLUSIVITE</i> .....	<b>1</b>
<b>ARTICLE 4 – LOYER</b> .....	<b>2</b>
4.1. <i>LOYER</i> .....	<b>2</b>
4.1.1. <i>LOYER DE BASE</i> .....	<b>2</b>
4.1.2. <i>LOYER VARIABLE ADDITIONNEL</i> .....	<b>2</b>

4.2.	MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS .....	4
4.2.1.	DISPOSITIONS GENERALES .....	4
4.2.2.	PRELEVEMENT SUR COMPTE BANCAIRE .....	4
4.2.3.	ECHANCIER EVENTUEL DE REGLEMENT .....	4
4.2.4.	IMPUTATION DES REGLEMENTS .....	4
4.3.	REGIME FISCAL .....	4
<b>ARTICLE 5 - DÉPOT DE GARANTIE .....</b>		<b>4</b>
5.1.	FIXATION .....	4
5.2.	RESTITUTION .....	4
5.3.	CESSION .....	4
5.4.	COMPENSATION .....	4
<b>ARTICLE 6 – CHARGES .....</b>		<b>5</b>
6.1.	DEFINITION DES PARTIES D'UTILITE COMMUNE OU A USAGE COLLECTIF GENERALES ET SPECIALES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DU CENTRE NECESSAIRES A L'EXPLOITATION DU LOCAL ET DES CHARGES Y AFFERENTES .....	5
6.2.	DEFINITION DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL ET AFFERENTES AUX PARTIES D'UTILITE COMMUNE OU A USAGE COLLECTIF GENERALES ET SPECIALES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DU CENTRE NECESSAIRES A L'EXPLOITATION DU LOCAL .....	5
6.3.	REPARTITION DES CHARGES .....	9
6.4.	FACTURATION DES CHARGES .....	9
<b>ARTICLE 7 – CHARGE DE FONDS MARKETING LIEE A L'ANIMATION, LA PROMOTION COMMERCIALE ET A LA PUBLICITE DU CENTRE .....</b>		<b>9</b>
7.1	DEFINITION .....	9
7.2	PUBLICITE INHERENTE AU PRENEUR .....	10
<b>ARTICLE 8 - CLAUSE D'INTERETS DE RETARD .....</b>		<b>10</b>
<b>ARTICLE 9 - PRISE DE POSSESSION DU LOCAL PAR LE PRENEUR .....</b>		<b>10</b>
9.1.	MISE A DISPOSITION DU LOCAL .....	10
9.2.	PRISE DE POSSESSION .....	11
<b>ARTICLE 10 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR .....</b>		<b>11</b>
10.1.	TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR .....	11
10.2.	AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES .....	11
<b>ARTICLE 11 - ENTRETIEN ET REPARATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR – TRAVAUX DE CONFORMITE – TRAVAUX DU BAILLEUR .....</b>		<b>11</b>
11.1.	ENTRETIEN ET REPARATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR .....	11
11.2.	TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE .....	12
11.3.	CONTROLES SANITAIRES .....	12
11.4.	TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR EN COURS DE BAIL .....	12
<b>ARTICLE 12 - EXPLOITATION - SOUS-LOCATION – CESSION .....</b>		<b>12</b>
12.1.	EXPLOITATION – LOCATION-GERANCE .....	12
12.2.	SOUS-LOCATION .....	12
12.3.	CESSION - DROITS DE PREEMPTION .....	12
12.3.1.	CESSION DU FONDS DE COMMERCE .....	12
12.3.2.	DROITS DE PREEMPTION .....	13
12.4.	DISPOSITIONS GENERALES .....	14
<b>ARTICLE 13 - CONDITIONS D'EXPLOITATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR .....</b>		<b>14</b>
13.1.	OUVERTURE AU PUBLIC ET MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION .....	14
13.2.	GARNISSEMENT DES LIEUX .....	14
13.3.	ENSEIGNE – MARQUE .....	14
13.4.	SOLDES - LIQUIDATIONS – VENTES .....	15
13.5.	TAXES – IMPOTS – REDEVANCES .....	15
13.6.	CHARGES ET CONSOMMATIONS PERSONNELLES DU PRENEUR DIRECTEMENT GERES PAR LE PRENEUR .....	15
13.7.	LABELLISATION QUALITE - STANDARDS ACCUEIL ET SERVICE DU CENTRE .....	15
<b>ARTICLE 14 - ESTHETIQUE – ENSEIGNE .....</b>		<b>16</b>
<b>ARTICLE 15 - UTILISATION DES PARTIES COMMUNES OU A USAGE COLLECTIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DU CENTRE .....</b>		<b>16</b>
15.1.	OBSERVATION DES REGLEMENTS .....	16
15.2.	TRAVAUX .....	16
15.3.	DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PARKINGS DU CENTRE .....	16
<b>ARTICLE 16 - REGLEMENT INTERIEUR .....</b>		<b>16</b>
<b>ARTICLE 17 - MISSIONS D'ANALYSE, ASSISTANCE ET CONSEIL .....</b>		<b>16</b>
<b>ARTICLE 18 - NON CONCURRENCE .....</b>		<b>16</b>
<b>ARTICLE 19 - ASSURANCES .....</b>		<b>16</b>
19.1.	ASSURANCES SOUSCRITES POUR LE COMPTE DU BAILLEUR .....	16
19.1.1.	ASSURANCE DES BIENS .....	16
19.1.2.	ASSURANCE DE RESPONSABILITE .....	17
19.1.3.	ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE BAILLEUR EN CAS DE TRAVAUX OU DE CONSTRUCTION NOUVELLE .....	17
19.2.	ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR .....	17
19.2.1.	ASSURANCE DES BIENS ET PERTES D'EXPLOITATION .....	17
19.2.2.	ASSURANCE DE RESPONSABILITE .....	17
19.2.3.	ASSURANCE SOUSCRITES PAR LE PRENEUR EN CAS DE TRAVAUX .....	17
19.3.	OBLIGATIONS DU PRENEUR .....	17
<b>ARTICLE 20 - RESPONSABILITE ET RECOURS .....</b>		<b>17</b>
<b>ARTICLE 21 - VISITE DU LOCAL LOUE .....</b>		<b>18</b>
<b>ARTICLE 22 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE .....</b>		<b>18</b>
<b>ARTICLE 23 – DÉCLARATIONS .....</b>		<b>18</b>
23.1.	SUR LES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES, FISCALES ET SOCIALES DU PRENEUR .....	18
23.2.	SUR LA REPRISE DES ENGAGEMENTS PRIS PAR LE PRENEUR LORS DE LA SIGNATURE DU BAIL .....	18
23.3.	SUR L'ÉTAT DE SOLVABILITE DU PRENEUR .....	18
23.4.	SUR LES ACTES ET FAITS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL .....	18
23.5.	SUR LES DOCUMENTS ANNEXES OU REMIS EN VERTU DU BAIL .....	19

23.6.	SUR LA RECHERCHE DE MATERIAUX DONT LA REGLEMENTATION PROSCRIT L'USAGE DANS LES CONSTRUCTIONS DU BAILLEUR	19
23.7.	SUR LES RISQUES NATURELS, SISMIQUES, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES, ET LES SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS – SUR LES CONTRAINTES EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE	19
23.8	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)	19
23.9	TRAITEMENT DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL	19
23.10	LUTTE CONTRE LA CORRUPTION	19
<b>ARTICLE 24 - MODIFICATIONS - TOLERANCES – INDIVISIBILITE</b>		<b>20</b>
24.1.	FACULTE DE SUBSTITUTION	20
24.2.	MODIFICATIONS – TOLERANCES	20
24.3.	INDIVISIBILITE DU BAIL	20
24.4	INTANGIBILITE DE L'ECONOMIE DU BAIL	20
<b>ARTICLE 25 - FRAIS ET HONORAIRES</b>		<b>20</b>
<b>ARTICLE 26 - CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES – MEDIATION – FIXATION DU LOYER DE BASE DU BAIL RENOUVELE – ARBITRAGE</b>		<b>20</b>
26.1.	CLAUSE RESOLUTOIRE	20
26.2.	SANCTIONS GENERALES	20
26.2.1.	INDEMNITES FORFAITAIRES	20
26.2.2.	FRAIS IMPUTABLES AU PRENEUR	20
26.2.3.	CONSERVATION PAR LE BAILLEUR DU DEPOT DE GARANTIE	20
26.2.4.	INDEMNITE D'OCCUPATION	20
26.2.5.	INFRACTIONS AU REGLEMENT INTERIEUR	21
26.2.6.	NON OUVERTURE	21
26.3.	MEDIATION	21
26.3.1.	PRINCIPE	21
26.3.2.	CONDITIONS	21
26.4.	ARBITRAGE EN CAS DE REFUS DE RENOUVELLEMENT EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 145-18 DU CODE DE COMMERCE OU POUR CAUSE DE RESTRUCTURATION DU CENTRE	21
26.4.2.	NOMINATION DES ARBITRES	21
26.4.3.	SENTENCE ARBITRALE – SIGNIFICATION – FRAIS ET HONORAIRES	22
26.4.4.	EXECUTION DE LA SENTENCE ARBITRALE	22
<b>ARTICLE 27 - RENOUVELLEMENT DU BAIL</b>		<b>23</b>
27.1.	DUREE DU BAIL RENOUVELE	23
27.2.	PRINCIPE ET DETERMINATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE	23
27.2.1.	PRINCIPE	23
27.2.2.	DETERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ	23
27.3	FIXATION DU LOYER DE BASE DU BAIL RENOUVELE	23
27.3.1	PRINCIPE	23
27.3.2	RECOURS A UN TIERS ESTIMATEUR	23
<b>ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE</b>		<b>25</b>
<b>ARTICLE 29 – DROIT DE PREFERENCE</b>		<b>25</b>
<b>ARTICLE 30 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE</b>		<b>25</b>

OoOoOoOoOoOoOoO

## **PRÉAMBULE**

### **1. DESCRIPTION DU CENTRE**

Le local objet du présent Bail dépend du Centre Commercial « SO OUEST » (le « Centre ») situé sur des terrains, sis à LEVALLOIS PERRET, délimités par la rue de Lorraine, la rue Jules Guesdes, la rue Cumonsky, la rue d'Alsace et la rue Deguingand étant précisé que le Preneur est informé de ce que la dénomination du Centre précitée pourra être modifiée, ce qu'il accepte d'ores et déjà.

L'ensemble immobilier (l' « Ensemble Immobilier ») dans lequel est inclus-le Centre, comporte les caractéristiques suivantes :

- a) Le Centre d'une surface de « GLA » de 47 000 m<sup>2</sup> environ comprend :
- . deux niveaux, ouverts sur l'extérieur et dits « RDC » et « R+1 », regroupant plusieurs unités spécialisées à usage de commerces ou de restauration (dites « MUS »), un ensemble de boutiques pour un total de 17 000 m<sup>2</sup> environ,
  - . un niveau en sous-sol, dit « R-1 », regroupant un hypermarché, des MUS et un ensemble de boutiques pour un total de 30 000 m<sup>2</sup> environ,
  - . des mails, aires de livraison et des locaux techniques et administratifs, nécessaires au fonctionnement du Centre.

Le Centre comprend, également, des locaux techniques ou administratifs, des circulations intérieures ou verticales (« mails ») climatisées ou non, des quais de déchargement, des voiries, aires d'accès, et, d'une manière générale, tous les locaux ou dépendances nécessaires au fonctionnement dudit ensemble.

- b) Une tour à usage de bureaux dénommée « Courcellor 1 » qui sera restructurée et comprendra outre un programme de bureaux, des commerces ou restaurants ainsi qu'un complexe cinématographique de 8 salles. L'ensemble de ce programme sera desservi par un parvis aménagé.
- c) Des bureaux (dont la tour « Courcellor 2 »), des logements, éventuellement des locaux à caractère social (« Club Ado », « Maison de l'Enfance », ...), des parkings et un parc urbain paysager.
- d) Un Parc de Stationnement d'une capacité de 1 750 places environ, situé aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> sous-sols et qui sera ouvert au public étant précisé que cette capacité est susceptible d'évolution en fonction des accords trouvés avec la Ville de LEVALLOIS.

Le Centre est plus amplement décrit dans le Cahier des Charges Technique Preneurs joint en ANNEXE au Bail.

Les éléments descriptifs du Bail restent indicatifs. Ils ne concernent que les caractéristiques générales du Centre et ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique et/ou commerciale incompatible avec les variations de la conjoncture, les opportunités et/ou les nécessités de modification du Centre, et/ou l'évolution des modes de distribution et/ou de consommation : les propriétaires du Centre conservent la faculté de réaliser toutes restructurations, rénovation, réorganisation, surélévations ou extensions éventuelles du Centre.

### **2. STATUT JURIDIQUE DU CENTRE / LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

#### **2.1. LE STATUT JURIDIQUE DU CENTRE**

##### **2.1.1 LA « ZAC EIFFEL » :**

Le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier est compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.), dite « EIFFEL » et créée par délibération du conseil municipal de LEVALLOIS le 18 décembre 2006 pour le réaménagement du quartier Gustave Eiffel.

La SCI EIFFEL LEVALLOIS COMMERCES s'est portée acquéreur des terrains de l'Ensemble Immobilier auprès de la SEMARELP et de la SCI EIFFEL DISTRIBUTION par actes authentiques en date du 9 avril 2010, reçus par Maîtres Jean-Claude GINISTY, Christine FIL, Sylvie BLANCHET, Sandrine LEROY-DESMOULINS et André HEBERT, Notaires associés - 54 avenue Marceau - 75008 PARIS.

Une Association Foncière Urbaine Libre de la ZAC pourrait éventuellement être constituée pour gérer les parties d'utilité commune générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier, générant des charges auxquelles tous les propriétaires ou locataires, inclus dans cette ZAC, contribueront.

##### **2.1.2 LE REGIME JURIDIQUE DU CENTRE COMMERCIAL**

- Pleine propriété ou division en volumes :

Le Bailleur sus-désigné est seul propriétaire du Centre Commercial. En conséquence, aucun régime de copropriété ou de division en volumes ne sera établi.

Néanmoins si en cours de bail et ce, en cas de subdivision du Centre ou si la nécessité d'établir un état descriptif de division en volumes s'imposait, le Centre Commercial pourrait faire partie intégrante de cet état lequel serait reçu par acte authentique.

Le Preneur se soumettra au choix retenu et le Bailleur pourra, ainsi, procéder à toutes modifications du régime juridique du Centre et tiendra à la disposition du Preneur, dans les bureaux du gestionnaire qu'il a mandaté, les documents qui seront établis et ce, pour consultation et sous réserve qu'ils concernent le local, objet du présent bail.

En toutes hypothèses, les locaux du Centre ou les volumes qui seront constitués pourront être liés entre eux par des relations de servitudes lesquelles seront dites « générales » lorsqu'elles grèveront ou bénéficieront réciproquement à l'ensemble des lots compris dans ledit état descriptif et seront dites « spéciales » lorsqu'elles ne grèveront ou ne bénéficieront qu'à certains lots.

- Les parties d'utilité commune du Centre Commercial :

Les parties d'utilité commune du Centre Commercial, dénommées également ci-après « parties communes », seront constituées par toutes les parties qui ne relèvent pas d'une utilité et/ou d'un usage exclusivement privatif.

Elles seront dites « générales » lorsqu'elles seront utiles et/ou utilisées par tous les preneurs et « spéciales » si elles ne sont utiles et/ou utilisées que par certains preneurs.

- La contribution aux charges des parties d'utilité commune du Centre Commercial :

Les preneurs des locaux formant le Centre contribueront aux charges des parties d'utilité commune générales et spéciales du Centre et respecteront les servitudes créées à cet effet ; la signature des baux faisant foi de leurs engagements.

- La gestion des parties d'utilité commune du Centre Commercial :

Le Bailleur désignera un mandataire pour gérer les parties d'utilité commune du Centre. Néanmoins, une Association Syndicale Libre pourra être constituée dans le cadre de l'état descriptif de division en volumes susvisé. Elle aura notamment pour mission de gérer les parties d'utilité commune générales et spéciales du Centre qu'elles soient ou non la propriété de cette association, en ce compris le parc de stationnement. A défaut de constitution de cette association, c'est le mandataire, désigné par le Bailleur, qui remplira cette mission.

## **2.2. LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Pour la réalisation du Centre, ont été obtenus :

- . une autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (« CDEC ») de LEVALLOIS-PERRET en date du 18 novembre 2008 relatif au projet de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 36 838 m<sup>2</sup>,
- . un permis de construire pour l'édification de l'Ensemble Immobilier délivré le 9 avril 2009 sous le numéro PC 92044 080742 par la commune de LEVALLOIS-PERRET.

Ces autorisations ont acquis un caractère définitif par absence de recours dans les délais légaux et réglementaires

Le Bailleur pourra procéder à toutes modifications des documents susvisés et les tiendra, ainsi que leurs modificatifs éventuels, à la disposition du Preneur pour consultation dans les bureaux de l'organe désigné par le Bailleur ou les Propriétaires du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, pour le gérer ou pour l'assurer (l'« Organe »), sous réserve qu'ils concernent le local objet du Bail.

Le Preneur certifie avoir une parfaite connaissance et compréhension de l'organisation juridique du Centre et en accepter les conséquences.

## **3. LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR**

La location et la gestion de ces locaux sont confiées par le Bailleur à la société ESPACE EXPANSION, société par actions simplifiée au capital de 464.910 euros, dont le siège social est à PARIS (75016) – 7, place du Chancelier Adenauer, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 323 998 690, et ultérieurement, à toute société que le Bailleur se réserve de lui substituer. Le Mandataire dispose(ra) des habilitations légales nécessaires pour effectuer cette mission.

## **4. LE CONCEPT DE CENTRE COMMERCIAL**

Le Centre constitue un ensemble organisé, composé de magasins et services, conçu, planifié et réalisé de façon unifiée. Compte tenu de l'importance des montants qu'il a investis dans le développement et/ou l'acquisition du Centre, le Bailleur attache une attention particulière aux revenus tirés de l'exploitation du Centre et, par conséquent, au caractère « net de charges », dans les limites prévues par la loi, du loyer des baux conclus dans le cadre de cette exploitation ; ce loyer étant à double composante, l'une

déterminée, dite loyer de base, l'autre variable, dite loyer variable additionnel, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur.

Le concept et le fonctionnement du Centre diffèrent radicalement de ceux d'un immeuble traditionnel implanté en centre-ville et impliquent des sujétions particulières au titre desquelles figurent notamment la mise en œuvre de services plus étendus engendrant un montant de charges significativement plus élevé, l'ouverture des boutiques à des jours et horaires identiques répondant aux attentes des clients, ainsi que l'existence d'une politique spécifique dédiée à la promotion et à l'animation du Centre. Le Preneur reconnaît et accepte expressément ces sujétions.

Le Preneur déclare que son choix de s'implanter dans le Centre est en particulier fondé sur le concept de centre commercial. Il est conscient que l'évolution du Centre, son intérêt général et l'objectif de son maintien à un niveau attractif, impliquent des coûts spécifiques auxquels il devra contribuer. En effet, le Centre doit se renouveler afin de développer une offre commerciale structurée et diversifiée ainsi qu'une stratégie lui permettant de se conformer aux tendances et aux attentes des consommateurs, et aussi de les anticiper. L'objectif de maintien du Centre à un niveau attractif peut notamment impliquer la réalisation de travaux lourds pendant la durée du Bail. Le coût de ces travaux peut avoir une influence sensible sur le montant des charges refacturées dans la limite des termes du présent Bail. Le Preneur reconnaît qu'une telle faculté d'adaptation du Centre est nécessaire et qu'elle implique inévitablement pour ce dernier des coûts qui peuvent varier pendant la durée du Bail.

Le Preneur est également conscient de ce que le Bailleur ne peut garantir l'impact, notamment en termes d'attractivité du Centre, des prestations et des travaux visés ci-dessus, ni la possibilité de réaliser ces prestations ou travaux, en particulier lorsque leur réalisation dépend d'autorisations de l'administration ou d'accords de tiers.

Aussi, le Preneur déclare qu'en s'implantant et qu'en exploitant un local dans le Centre, il approuve les principes fondamentaux mis en œuvre dans le Centre et accepte les sujétions correspondantes, notamment la participation aux charges de promotion et de fonctionnement, ainsi qu'aux travaux, y compris lourds, réalisés dans le Centre.

## **5. LA NEGOCIATION ET LA CONCLUSION DU BAIL**

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail d'un local dans le Centre, compte tenu notamment du concept susvisé, de la notoriété du Centre, de la qualité de ses prestations existantes, de l'ouverture éventuelle du Centre le dimanche et de la politique de maintien du Centre à un niveau concurrentiel et attractif, notamment par le biais de travaux réguliers.

Le Bailleur, compte tenu de la marque exploitée par le Preneur et de sa volonté d'exploiter son commerce conformément aux standards les plus récents, et de son engagement de mettre à jour son concept dès que nécessaire afin de s'adapter aux attentes du public, a accepté d'engager des discussions sur les conditions de la prise à bail par le Preneur d'un local dans le Centre.

Les Parties ont donc discuté des modalités de cette prise à bail aux termes de divers échanges par mail et/ou par téléphone et/ou lors de rendez-vous. Lors d'un rendez-vous de négociation en date du 12 Octobre 2020, elles ont trouvé un accord sur les principales clauses et conditions du bail à conclure. Elles ont négocié les derniers éléments et finalisé le Bail aux termes de emails du 12 Octobre 2020 au 11 Décembre 2020.

Le Preneur déclare qu'avant la conclusion du Bail, il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives du Local et du Centre et/ou de son terrain d'assiette, accompagné le cas échéant de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par lui et qu'il a ainsi eu la possibilité d'effectuer toute étude juridique, fiscale, comptable et financière et tout contrôle des éléments et équipements techniques constitutifs du Local. Il déclare en outre avoir eu accès à toutes les informations qui lui étaient nécessaires préalablement à la conclusion du Bail, notamment pour se conforter sur l'adaptation du Local à son activité et évaluer les modalités d'exploitation de cette activité dans le Local, ainsi que le montant des travaux d'aménagement nécessaires à la mise en place de son concept dans le Local.

Toutes les stipulations du Bail ont été négociées de bonne foi entre les Parties au regard des obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du Bail. Les Parties reconnaissent que toute clause du Bail trouve sa contrepartie dans une autre clause du Bail et qu'elle participe de son économie générale.

### **ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOCAL**

- Le Bail porte sur un **local n° 28a** d'une surface totale de **271 m<sup>2</sup>** environ (le « Local ») situé au **Niveau -1** du Centre «SO OUEST».
- La surface contractuelle exacte sera déterminée suivant les dispositions de l'article 2.2 du Titre II du Bail.
- Au regard des dispositions d'Urbanisme Commercial, le Preneur devra exploiter son local à la vente sur une surface comprise entre **185 m<sup>2</sup>** et **237 m<sup>2</sup>**.

### **ARTICLE 2. DATE DE PRISE D'EFFET**

- Le Bail prendra effet à compter de la mise à disposition du Local, indiquée à l'article 7 du Titre I du Bail.

- Par dérogation aux dispositions de l'article 1.2 du Titre II du Bail, le Preneur renonce expressément à sa faculté de résiliation triennale à la fin de la première période triennale de sorte qu'il ne disposera de son droit de résiliation triennale qu'à la fin de la sixième année suivant la date de prise d'effet du Bail dans les conditions dudit article 1.

### **ARTICLE 3. DESTINATION DU LOCAL - ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE**

#### **3.1. Destination du Local**

**A titre principal :** Vente d'articles de décoration de la maison, d'articles de cuisine et de salle de bain, linges de maison, articles de bureau, papeterie et de jouets.

**A titre accessoire :** vente de bijoux fantaisie, articles de prêt à porter et tous accessoires liés à l'activité principale de la marque Muy Mucho.

Toute pratique de solderie et/ou de discount est exclue.

#### **3.2. Enseigne / Marque**

- Enseigne : « MUY MUCHO ».

- Marque : « MUY MUCHO ».

#### **3.3. Non-concurrence**

- Périmètre de non-concurrence : 2 000 mètres.
- Liste des établissements préexistants du Preneur : NEANT.

### **ARTICLE 4. LOYER**

#### **4.1. Loyer de base**

Le loyer annuel de base (L<sub>0</sub>) est fixé à la somme de **100 000 € (CENT MILLE EUROS) HORS TAXES et HORS CHARGES** ; TVA en sus à la charge du Preneur au taux en vigueur au jour des règlements

Ce montant évoluera dans les conditions fixées au Titre II du Bail.

Le montant du loyer de base, L<sub>0</sub>, s'entend en date de valeur à la date de signature de l'indice BT01 du mois le plus récemment publié au Journal Officiel à la date de signature du Bail.

#### **4.2. Actualisation du loyer de base**

Il sera actualisé à la date de prise d'effet du Bail, en fonction de la variation de l'Indice BT 01 et ce dans les conditions de l'article 4.1.1.2 du Titre II du Bail.

Il est précisé que « In » est l'indice BT 01 figurant à l'article 4.1 ci-dessus.

#### **4.3. Indexation du loyer de base**

Le loyer de base actualisé sera indexé de plein droit à la date anniversaire de prise d'effet du Bail et ce, dans les conditions de l'article 4.1.1.3 du Titre II du Bail.

#### **4.4. Loyer variable additionnel**

Par ailleurs, le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes tel que défini à l'article 4.1.2.2 du Titre II du Bail et le loyer de base annuel hors taxes.

Ce pourcentage est le suivant : **10 %**.

#### **4.5. Modalités de règlement du loyer**

Le loyer est payable dans les conditions fixées au Titre II du Bail à compter de la date de prise d'effet du Bail.

## **ARTICLE 5. DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie versé par le Preneur au jour de la signature du Bail est égal à la somme de **30 000 € (TRENTE MILLE EUROS)**.

Son montant variera dans les conditions indiquées à l'article 5 du Titre II.

## **ARTICLE 6. CESSION**

Il est expressément convenu entre les Parties que la fixation du loyer de base, telle qu'elle résulte de l'article 4.1 du Titre I a été consentie à titre exclusif et exceptionnel au Preneur en considération de sa personne, de son activité et de la date de signature des présentes. En conséquence, en cas de cession de son fonds de commerce, ou de cession des actions ou parts sociales de la société, ou de fusion ou de scission, ou de transmission universelle de patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, le loyer en cours sera majoré de 15% et ce, dès la prise d'effet attachée à cette cession et sans qu'il soit besoin d'accomplir de plus amples formalités.

## **ARTICLE 7. DATE ET ETAT DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL AU PRENEUR**

### **7.1. Date de mise à disposition du Local**

La mise à disposition est prévue à titre prévisionnel le **3 Décembre 2020**, ainsi que cela résulte du procès-verbal de mise à disposition qui est établi entre le Bailleur et le Preneur ou leurs mandataires respectifs ou leurs mandataires respectifs.

En cas de contradiction entre la date prévue ci-dessus et la date mentionnée au procès-verbal, la date qui prévaudra sera celle portée sur ledit procès-verbal.

### **7.2. Etat de mise à disposition du Local**

- Le Local sera mis à disposition du Preneur dans l'état d'aménagement qui résulte du précédent locataire; le Preneur ne pouvant refuser d'en prendre possession, et déclarant parfaitement connaître le Local loué qui correspond à sa destination et à l'usage que le Preneur souhaite en faire.
- Les Parties conviennent qu'un géomètre pourra être mandaté par le Bailleur à l'effet d'établir un relevé des surfaces du Local pendant la durée du Bail. Le Bailleur informera le Preneur au préalable de la visite du géomètre, le Preneur l'autorisant d'ores et déjà à accéder au Local à cet effet.

Le Bailleur notifiera au Preneur le relevé de surface du Local établi par le géomètre par lettre recommandée avec accusé de réception. Les Parties conviennent que ce relevé fera foi et s'imposera de plein droit aux Parties à compter de son envoi par le Bailleur, la surface mentionnée à l'article 1 du Titre I du Bail étant remplacée par la surface visée dans le relevé. Les Parties s'engagent pour la bonne forme à conclure un avenant afin d'amender le Bail en conséquence, étant toutefois précisé que la nouvelle surface s'appliquera dès la notification du relevé, quelle que soit la date effective de signature de cet avenant.

## **ARTICLE 8. DURÉE DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR À LA PRISE D'EFFET DU BAIL**

- La durée des travaux d'aménagement initiaux du Preneur est fixée à un (1) **mois** à compter de la date de prise d'effet du Bail.

## **ARTICLE 9. CHARGE DE FONDS MARKETING LIÉE À L'ANIMATION, LA PROMOTION COMMERCIALE ET À LA PUBLICITÉ DU CENTRE**

- La Charge de Fonds Marketing visée à l'article 7 du Titre II est fixée à la somme annuelle de **12 884 € H.T. (DOUZE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS HORS TAXES)** ; TVA en sus à la charge du Preneur au taux en vigueur au jour des règlements. Cette charge évoluera dans les conditions fixées à l'article 7 du Titre II du Bail.

## **ARTICLE 10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU CENTRE**

### **10.1 Charges**

- **Définition des parties d'utilité commune ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre nécessaires à l'exploitation du Local et des charges y afférentes**

Il est ici précisé que les charges des parties d'utilité commune dont il est question à l'article 6.1.2 du Titre II et qui seront remboursées par le Preneur au Bailleur, comprendront aussi les dépenses de personnel correspondant à la formation des équipes de sécurité et de maintenance du Centre ainsi que des agents administratifs.

- **Répartition des charges**

Conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du code commerce, les règles de pondération conventionnellement applicables sont celles qui suivent.

Les charges des parties d'utilité commune générales et spéciales visées à l'article 6 du Titre II seront réparties entre les différents preneurs au prorata :

- (i) de la Surface Contractuelle de leur local pondérée par tranche en fonction des coefficients suivants :
- . un coefficient de **1** pour la tranche de surface comprise entre 0 et 300 m<sup>2</sup>,
  - . un coefficient de **0.70** pour la tranche de surface comprise entre 301 et 750 m<sup>2</sup>,
  - . un coefficient de **0.60** pour la tranche de surface comprise entre 751 et 1 500 m<sup>2</sup>,
  - . un coefficient de **0.50** pour la tranche de surface comprise entre 1 501 et 2 000 m<sup>2</sup>,
  - . un coefficient de **0.40** pour la tranche de surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>,
  - . les réserves déportées et les terrasses auront pour toute pondération un coefficient de **0.50**;

Pour les activités de loisirs et fitness, la Surface Contractuelle du local sera pondérée uniquement par un coefficient de **0.50**;

Étant d'ores et déjà convenu que :

- . l'hypermarché bénéficie d'un coefficient de **0,60** sur l'ensemble de sa surface hyper,
- . l'aire de livraison de l'hypermarché d'un coefficient de **0,10**,
- . les locaux sociaux de l'hypermarché d'un coefficient de **1**.

- (ii) par rapport à la Surface Contractuelle totale pondérée de l'ensemble des locaux privatifs du Centre.

Il est convenu entre les Parties que le système de pondération ci-dessus visé ne pourra aboutir à un rapport entre la Surface Contractuelle pondérée et la Surface Contractuelle inférieure à 0,6, à l'exception :

- (a) des activités de loisirs et de fitness qui bénéficieront d'un coefficient de 0.5 sur toute leur surface
- (b) de la moyenne surface située entre la tour de bureau So Ouest (Courcellor II) et la rue Deguinguand, au Nord de la rue d'Alsace (locaux actuellement loués à usage de grand magasin) qui bénéficie d'un coefficient de 0.47 sur la globalité de sa surface d'environ 7.000 m<sup>2</sup> GLA.
- (c) de l'hypermarché dont le système de pondération est rappelé ci-dessus.

Ainsi, si le résultat du calcul visé au (i) ci-dessus aboutissait pour un local autre que ceux visés aux (a) (b) (c) ci-dessus à un rapport entre la Surface Contractuelle pondérée et la Surface Contractuelle inférieure à 0,6, la Surface Contractuelle pondérée retenue pour le calcul des charges de ce local serait en tout état de cause égale à 0,6 fois la Surface Contractuelle de ce local.

Par ailleurs, le Budget prévisionnel de charges établi en début d'année par le Bailleur ou son mandataire sera déterminé en fonction des amplitudes horaires définies au Règlement Intérieur ci-annexé.

En conséquence, si le Preneur devait utiliser les locaux loués avec une amplitude horaire significativement plus large que celle indiquée dans ledit règlement, le Bailleur serait en droit de majorer en conséquence la quote-part des charges du Preneur dans la limite des prestations complémentaires ainsi générées par cette amplitude horaire afin de tenir compte des surcoûts induits et de ne pas pénaliser les autres locataires du ; la quote-part de charges en résultant étant déterminée en fonction des règles définies ci-dessus.

## **10.2 Dispositions spécifiques aux parkings du Centre**

Les 1750 places de parking situées aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> sous-sols de l'Ensemble Immobilier publiques et payantes selon une tarification horaire.

Les tarifs horaires d'utilisation sont arrêtés chaque année par leur propriétaire dans le cadre des dispositions réglementaires applicables.

Le Preneur déclare expressément en accepter le principe.

## **10.3 Dispositions spécifiques aux activités de restauration**

### **- Cabinets d'aisances pour les surfaces supérieures ou égales à 150 m<sup>2</sup>**

Dans l'hypothèse où, le Preneur exercerait une activité de restauration dans un local d'une surface supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> environ telle qu'indiquée à l'article 3.1 du Titre I du Bail, ce dernier s'engage à installer dans son Local des cabinets d'aisances et des lavabos à l'usage exclusif de la clientèle. Lesdits cabinets ne doivent pas communiquer directement avec la salle à manger ni avec les autres locaux renfermant des aliments ; ils devront être obligatoirement maintenus ouverts à la clientèle du Preneur pendant les horaires d'ouverture du Local, conformément aux dispositions du Bail et de ses annexes.

En conséquence, le Preneur s'engage à maintenir de manière permanente et en bon état de réparation, d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté lesdits cabinets et à y réaliser des aménagements et un concept qualitatif.

- Attractivité des activités de restauration

Le Preneur s'engage dans une démarche visant à participer au maintien et au développement de l'attractivité des activités de restauration du Centre de telle sorte qu'elles soient un facteur d'attraction fort pour les visiteurs et une raison de leur venue dans le Centre à part entière, ambition que le Preneur partage avec le Bailleur. Cet engagement se traduira notamment par :

- . un aménagement intérieur qualitatif, destiné à créer une atmosphère accueillante et chaleureuse ;
- . l'organisation d'animations régulières (afterworks, happy hours, soirées à thème, rendez-vous, brunch, offres de fidélité, ...);
- . la participation obligatoire au moins une fois par an, à l'initiative du Bailleur, à une réunion de coordination avec les autres restaurateurs du Centre.

Le Preneur s'engage par ailleurs à :

- . proposer un service de haute qualité aux clients du restaurant en adéquation avec son dernier concept ;
- . proposer une offre de restauration adaptée aux différentes périodes de la journée et aux différents jours de la semaine ;
- . achalander ses cuisines en produits de façon suffisante pour être en capacité de répondre aux demandes des clients du restaurant pendant les horaires d'ouverture du Centre ;
- . servir les clients du restaurant tout au long de la journée pendant les horaires d'ouverture du Centre ;
- . faire en sorte que les files d'attente éventuelles restent ordonnées et contenues et à retirer les dispositifs d'attente de la clientèle en dehors des périodes de pointe ;
- . mettre à disposition de la clientèle les équipements nécessaires à l'accueil des familles accompagnées d'enfants en bas âge (chaise haute, chauffe-biberon, menu enfants...);
- . participer à tout programme de fidélité du Centre et tous événements mis en place dans le Centre ayant pour objectif l'animation et/ou la promotion du Centre et/ou de ses activités de restauration ;

Ces engagements du Preneur sont un élément essentiel du Bail sans lesquels le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

- Services digitaux

- . Le Preneur étudiera toute initiative du Bailleur visant à introduire sur le Centre des services digitaux de commande en ligne, paiement, réservation, livraison ou information (le « Projet ») ; étant précisé que ces solutions pourront être accessibles depuis les outils digitaux mis en place par le Centre, ou développées par des prestataires externes, et que ces services seront accessibles au Preneur moyennant le paiement d'une redevance.

Dans l'hypothèse où le Projet serait déployé sur le Centre, le Preneur, conscient que son succès est dépendant de l'engagement de l'ensemble des enseignes de restauration du Centre, s'engage à y participer et à le mettre en œuvre.

Enfin, il est expressément convenu entre les Parties que le présent article ne constitue qu'une simple information et que le Bailleur ne pourra, en aucun cas, être tenu responsable de l'absence de réalisation du Projet et ce, pour quelque cause que ce soit, et que le Bailleur ne pourra pas être tenu responsable en cas d'interruption du service, ce que le Preneur accepte et reconnaît expressément.

- . Par ailleurs, et en tant que de besoin, il est ici précisé que le chiffre d'affaire éventuel qui serait généré par le Preneur au titre d'un service quelconque de réservation et de commande en ligne intégrant possiblement la livraison sera compris dans la définition du chiffre d'affaire tel que défini à l'article 4.1.2.2 du Titre II du Bail.

#### 10.4 Bornes Wifi

Dans le cadre de la politique d'accueil et de services aux visiteurs du Centre, le Bailleur envisage la mise en place d'une couverture d'accès à internet sans fil du Centre, et ce de façon ininterrompue entre les parties communes et les parties privatives du Centre, ce qui requiert notamment d'avoir la possibilité d'installer des bornes Wifi dans les espaces accessibles au public des parties privatives du Centre.

Conscient que la mise en place de cette couverture d'accès à internet sans fil ininterrompue du Centre est dépendant de l'engagement de l'ensemble des preneurs, les Parties conviennent que le Bailleur aura la faculté de faire installer dans le Local, un ensemble de bornes WiFi en ce compris son câblage associé (les « Bornes Wifi »).

L'installation et la maintenance de ces Bornes Wifi seront assurées par le Bailleur ou son mandataire ; le Preneur autorisant d'ores et déjà ce dernier à accéder au Local à cet effet.

Enfin, il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur ne pourra, en aucun cas, être tenu responsable en cas de non déploiement ou d'interruption de cette couverture d'accès à internet sans fil ininterrompue du Centre.

Le Preneur pourra également installer son propre système WiFi dans le Local et s'engage à utiliser les gammes de fréquences déterminées par le Bailleur pour éviter toutes interférences avec le système WiFi du Bailleur.

#### **10.5 Dispositions spécifiques applicables aux kiosques**

Lorsque que son kiosque est situé au milieu du mail, le Preneur s'engage à ne pas empiéter sur le mail et à ne rien y entreposer, en particulier aucun carton, et/ou chariot, et/ou stockage et/ou poubelle, et ce même pour une courte durée.

Le non respect de cet engagement constaté par le Directeur du Centre ou un huissier de justice mandaté par le Bailleur ou son mandataire sera sanctionné par une pénalité de 2000 EUR et ce par infraction constatée par tranche de 6 heures ; outre la possibilité pour le Bailleur, son Mandataire ou le Directeur du Centre de faire procéder aux frais du Preneur aux modalités d'enlèvement incombant à ce dernier qui en résulteraient.

Par ailleurs, le Preneur s'engage maintenir le kiosque en parfait état de propreté.

#### **ARTICLE 11. STIPULATIONS SPECIFIQUES**

##### **11.1 T. I - Art. 4.1 - Loyer de base : réduction**

- Il est ici rappelé que :
  - . Le loyer de base ( $L_0$ ) est fixé à la somme de **100 000 € (CENT MILLE EUROS) HORS TAXES et HORS CHARGES)**
  - . Le montant du loyer de base,  $L_0$ , s'entend en date de valeur à la date de signature de l'indice BT01 du mois le plus récemment publié au Journal Officiel à la date de signature du Bail.
  - . Ce loyer étant stipulé hors taxes, le Preneur sera en sus redevable de la TVA au taux en vigueur au jour des règlements.
- A titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur une réduction du loyer de base :
  - . pendant la première année du Bail d'un montant correspondant à **20 %** du loyer de base alors en vigueur, et ce nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail ;
  - . pendant la deuxième année du Bail d'un montant correspondant à **15 %** du loyer de base alors en vigueur, et ce nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail ;
  - . pendant la troisième année du Bail d'un montant correspondant à **10 %** du loyer de base alors en vigueur, et ce nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail.

En tant que de besoin, il est précisé que :

- . pendant la durée de la réduction du loyer de base, le loyer de base considéré pour la détermination du loyer variable additionnel, sera le loyer de base annuel hors taxes alors en vigueur après imputation de la réduction susvisée.
- . le loyer de base, actualisé et indexé dans les conditions du présent bail, sera dû en totalité à compter de la date du troisième anniversaire de prise d'effet du Bail.

Enfin, les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante, que :

- . en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, ou
- . en cas de décision de justice définitive condamnant le Preneur au paiement de toutes sommes dues au titre du Bail, ou
- . en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce ou
- . en cas de signification de tout congé du Preneur,

le Preneur sera déchu du bénéfice de la réduction de loyer de base octroyée ci-dessus.

En conséquence, le Preneur devra :

- . en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée de la date de prise d'effet du bail jusqu'à la date effective du départ, ou
- . en cas de décision de justice définitive condamnant le Preneur au paiement de toutes sommes dues au titre du Bail, rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'au parfait paiement desdites sommes, ou
- . en cas cession de fonds de commerce : rembourser au Bailleur, préalablement à la cession et en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective de la cession (le paiement constituant un préalable à la cession) ; le loyer de base étant dû en totalité par le cessionnaire à compter de la date effective de la cession sans qu'aucune réduction ne soit applicable, ou
- . en cas de signification du congé du Preneur : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date de signification du congé, le loyer de base étant dû en totalité par le Preneur à compter de la date de signification du congé sans qu'aucune réduction ne soit applicable.

##### **11.2 T. I - Art. 13 – Intuitu Personae**

- Par dérogation aux stipulations de l'article 13 du Titre I du Bail relatif à l'intuitu personae, le bénéfice de l'article 11 du Titre I du Bail concernent exclusivement :
  - . la société MM PARIS OUEST,
  - . ainsi que toute société du Groupe MONDIALISTE étant précisé qu'il faut entendre par société du Groupe MONDIALISTE, toute société dans laquelle la société MONDIALISTE (Société commerciale de droit espagnol, RCS BARCELONE,

titulaire du code NIF n°B65919870) détiendrait, respectivement, directement ou indirectement plus de 50% du capital social et des droits de vote,  
pour autant que la société MM PARIS OUEST ainsi que toute société du Groupe MONDIALISTE restent détenues directement ou indirectement à plus de 50% du capital social et des droits de vote par la société MONDIALISTE

En conséquence :

- . en cas de cession,
  - . si la société MM PARIS OUEST ou une société du Groupe MONDIALISTE n'étaient plus, de quelque manière que ce soit, détenues directement ou indirectement à plus de 50% du capital social et des droits de vote par la société MONDIALISTE
  - . si la société MM PARIS OUEST ou une société du Groupe MONDIALISTE n'étaient plus, de quelque manière que ce soit, l'exploitant du Local,
- les stipulations du Bail reprendraient leur plein et entier effet.

#### **STIPULATIONS SPECIFIQUES AU CONTEXTE DE CRISE SANITAIRE**

Pour les besoins de cette clause, une Situation de Pandémie est définie comme une interruption temporaire des activités commerciales du Preneur dans le Local en raison d'une pandémie (telle que définie par l'Organisation Mondiale de la Santé) et qui est reconnue comme s'appliquant localement par les autorités publiques compétentes du lieu de situation du Centre, dès lors qu'elle implique pour le Preneur une interdiction effective d'exploiter son activité à partir du Local en raison des décisions de fermeture prises. Dans une telle situation, les Parties conviennent de se rencontrer, à la demande de la Partie la plus diligente, afin de discuter de bonne foi des conséquences pour chacune d'elles de cette Situation de Pandémie et tenter de trouver une solution qui garantit la viabilité économique de la boutique pendant la Pandémie.

En toute hypothèse et à défaut d'accord entre les Parties, dans le cas où la Situation de Pandémie dépasserait une période de quinze (15) jours calendaires consécutifs par Situation de pandémie, le Bailleur consent à accorder au Preneur des mesures d'accompagnement consistant en un différé de paiement.

Le paiement du loyer dû à compter du seizième (16<sup>ème</sup>) jour de Situation de Pandémie sera reporté jusqu'à la fin de celle-ci sans que ce report ne puisse excéder en tout état de cause la date d'échéance contractuelle du Bail à moins que les Parties ne s'entendent pour proroger cette date d'échéance contractuelle du Bail.

En tout état de cause, toutes les charges, charges de fonds marketing, impôts, taxes, contributions et autres accessoires restent dues durant la Situation de Pandémie et payables dans les conditions du Bail. Les stipulations de la présente clause entraînent renonciation du Preneur à tous réclamations, recours et actions du Preneur à l'encontre du Bailleur et de son mandataire.

#### **ARTICLE 12. FRAIS FORFAITAIRES AFFÉRENTS AU BAIL**

- Les frais forfaitaires afférents à l'établissement du Bail et à l'assistance technique à la charge du Preneur sont fixés TVA en sus :
  - . à la somme de **0 € H.T. (ZÉRO EURO HORS TAXES)** pour ceux afférents à l'établissement du Bail, et
  - . à la somme de **0 € H.T. (ZÉRO EURO HORS TAXES)** pour ceux afférents à l'assistance technique.

#### **ARTICLE 13. INTUITU PERSONAE**

- D'un commun accord entre les Parties, les dispositions de l'article 11 – Stipulations spécifiques sont applicables au Preneur initial mentionné dans la comparution des Parties ci-dessus.

En conséquence, elles deviendront de plein droit inapplicables en cas de cession de tout ou partie du fonds de commerce et/ou de changement d'exploitant.

Il est précisé à ce titre que tout changement dans l'actionnariat ou dans le capital du Preneur sera considéré comme constituant un changement d'exploitant dès lors qu'il emportera modification du contrôle de celui-ci au sens de l'article 12.3.2.3 du Titre II du Bail.

#### **ARTICLE 14. ACTE AUTHENTIQUE**

- De convention expresse entre les Parties un exemplaire original du présent bail sera déposé au rang des minutes de Maître Jean-Claude GINISTY, Notaire à PARIS (75008) - 54, Avenue Marceau, dans les conditions de l'article 25 du Titre II.

#### **ARTICLE 15. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE**

- En application des articles 1366 et 1367 du Code Civil, les Parties acceptent expressément de signer le Bail de façon électronique et pour ce faire, utiliser le logiciel de signature électronique édité et mis en œuvre par la société Docusign France SAS. Dûment informées des modalités de cette signature électronique, elles reconnaissent que la signature électronique générée par ce logiciel a la même force probante que la signature manuscrite sur support papier et constituera une preuve

légalement recevable de l'intention des Parties d'être juridiquement liées par ce Bail. Les Parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Dans le cadre de l'exécution du présent Bail, chaque signataire reconnaît et accepte que ses données personnelles seront traitées aux fins de l'authentification de leur signature électronique et de la constitution d'un fichier de preuve de sa validité. Lesdites données personnelles seront transférées à DocuSign, en tant que sous-traitant des données en charge de la plateforme de signature électronique, et peuvent, à cette occasion, être transférées hors de l'Espace économique européen. Ledit transfert sera sécurisé par un moyen légal approprié.

Pour plus de détails concernant le traitement de données personnelles précité et l'exercice de tous les droits afférents, les signataires sont invités à se reporter aux Conditions Générales d'Utilisation qui seront disponibles sur la plateforme DocuSign au cours du processus de signature. Ces dernières seront également reproduites au sein du fichier de preuve qui sera fourni à l'issu du processus.

#### **ARTICLE 16. ANNEXES**

Sont annexés au présent Bail :

1. Plan(s) du Local.
2. État des Risques et Pollutions (ERP).
3. Protection des données à caractère personnel.
4. Diagnostic de performance énergétique.
5. Annexe environnementale.
6. Cahier des Charges Technique Preneur.
7. Règlement intérieur du Centre.

**En cas de contradiction entre les stipulations du Titre II et du Titre I du Bail, ces dernières prévaudront.**

**OoOoOoOoOoOoOoO**

**FAIT**

**FAIT**

**LE**

**LE**

**Le PRENEUR**

**Le BAILLEUR**