

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE DOUZE JUILLET**

**A RIBEMONT, en l'Etude du Notaire soussigné,**

**Maître Grégory DEMAZURE, Notaire associé au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Grégory DEMAZURE », titulaire d'un Office Notarial à RIBEMONT (Aisne), soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 02056,**

**A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL**

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

La Société **CECOBIL**, Société en commandite simple au capital 5.121.600,00 Euros dont le siège est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 408 175 966.

Représentée par son mandataire :

La Société **KLEPIERRE MANAGEMENT**, Société en Nom Collectif, dont le siège social est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 562 100 214.

**PRENEUR**

La Société **BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT**, Société par actions simplifiée au capital de 3 000,00 Euros dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 2 Boulevard Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 929 724 813.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

**- La Société dénommée CECOBILE, est représentée à l'acte par :**

Madame Julie DUVIVIER, domiciliée professionnellement à PARIS (75009), 26 boulevard des Capucines, CS 20062, agissant en vertu d'une délégation d'engagements en date du 4 Janvier 2021, dont une copie sera annexée aux présentes, qui lui a été consentie, par :

La Société **KLEPIERRE MANAGEMENT**, Société en Nom Collectif, dont le siège social est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 562 100 214.

Madame Julie DUVIVIER, non présente mais représentée par Madame Coralie MARCY, Clerc de Notaire, domiciliée à RIBEMONT (Aisne), 2 rue Paul Laurent, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 2 Juillet 2024 qui sera annexée aux présentes.

**La Société dénommée BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT, est représentée à l'acte par :**

La société VERSUS CONSULTING, société à responsabilité limitée au capital de 40.259,00 Euros, dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 2 Boulevard Jean Jaurès, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 531 919 207.

En sa qualité de Présidente de la société BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT.

La société VERSUS CONSULTING représentée à l'acte par :

Monsieur Philippe MARTENA, Président de Société, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 2 Boulevard Jean Jaurès.  
Né à FONTENAY SOUS BOIS (94120), le 24 Février 1967.  
De nationalité Française.

Agissant en qualité de Président de la société VERSUS CONSULTING, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Monsieur Philippe MARTENA non présent mais représenté par Monsieur David SOVEAUX, Clerc de Notaire, domicilié à RIBEMONT (Aisne), 2 rue Paul Laurent, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 1<sup>er</sup> Juillet 2024 qui sera annexée aux présentes.

**DECLARATION SUR LA CAPACITE**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi u'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

**DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

**Concernant la société CECOBILE :**

- Extrait K bis.

**Concernant la société BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT :**

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

**SOLIDARITE**

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

**BAIL COMMERCIAL****EXPOSE PREALABLE****A. LE CENTRE COMMERCIAL OU SONT SITUES LES LOCAUX  
OBJET DU BAIL**

Les locaux, objet du présent bail (les « **Locaux** ») sont situés en pieds d'immeubles sis rue Le Corbusier, boulevard Jeans Jaurès, Grand Place à BOULOGNE BILLANCOURT (92100).

L'Ensemble Immobilier dans lequel s'inscrivent les locaux objets du présent bail est édifié dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté désignée ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT dont il constitue pour partie le lot B, délimitée :

- au Nord par la façade Grand' Place ouvrant sur le Boulevard Jean Jaurès,
- au Sud par la rue Gallieni,
- à l'Ouest par la rue d'Aguesseau,
- à l'Est par la rue de la Saussière.

Cette ZAC comprend des aménagements commerciaux constitués par :

- une galerie commerciale avec boutiques et moyennes unités désignée Centre Commercial Les Passages de l'Hôtel de Ville (îlot A)
- des locaux commerciaux en pied d'immeubles situés de part et d'autre de la Grande Place et sur le Boulevard Jean Jaurès (îlot B)
- un parking souterrain privé à usage public sur 3 niveaux, et des parkings privés

L'ensemble des lots de volume et ouvrages édifiés dans le périmètre de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT sont régis par les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre dénommée AFUL DE LA ZAC CENTRE VILLE A BOULOGNE BILLANCOURT établis aux termes d'un acte reçu par Maître GULUCHE, Notaire à Levallois-Perret, le 12 décembre 1989.

Le lot B dans lequel s'inscrivent les Locaux objets du présent bail est subdivisé en deux sous-volumes désignés lot BB et lot BA.

Les Locaux objet du présent bail appartiennent en tout ou en partie au sous lot et au lot de volume précisé en article 2 de la Partie I.

Le lot BA fait l'objet d'une division en volume, conformément à un état descriptif de division volumétrique établi par Maître André PONE, Notaire à Paris, le 16 septembre 1998, ayant fait l'objet de 4 actes modificatifs en date des 5 novembre 1998, 16 décembre 1998, 7 juillet 1999 et 15 mai 2001 et comportant en outre les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre des propriétaires des différents volumes dénommée AFUL DES PROPRIETAIRES DU LOT BA DE LA ZAC CENTRE VILLE A BOULOGNE BILLANCOURT, créée afin d'assurer la gestion des éléments d'intérêt collectif, (l'« **Entité Collective de Gestion** »).

Le lot BB fait l'objet d'une division en volume, conformément à un état descriptif de division volumétrique établi par Maître André PONE, Notaire à Paris, le 10 juillet 1998, ayant fait l'objet d'un acte modificatif reçu le 22 décembre 1998 par Maître Henri PALUD, Notaire à Paris.

Les différents propriétaires de volumes compris dans le périmètre de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT se réservent la faculté de mettre en place toute autre association foncière urbaine libre ou association syndicale libre association des propriétaires. Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujetti aux règles que ces organisations seraient amenées à instaurer et aux charges qu'ils auraient pour fonction de répartir entre les occupants de l'ensemble.

Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujetti aux règles (présentes et futures) instaurées par les Entités Collectives de Gestion, ainsi qu'aux charges qu'elles auraient pour fonction de répartir entre les occupants de l'ensemble immobilier.

Le Bailleur est également propriétaire du centre commercial désigné Centre Commercial Les Passages de l'Hôtel de Ville, 5 rue Tony Garnier, BOULOGNE BILLANCOURT (92100) (le « **Centre** »), à proximité immédiate de l'immeuble de situation du local donné à bail.

La Société Bailleresse a organisé le fonctionnement dudit Centre par la mise en place de règlements et entend voir régi par les mêmes règles d'organisation et de fonctionnement le local loué objet des présentes.

Le Preneur s'engage irrévocablement à respecter et à faire respecter par les personnes dont il répond, l'ensemble des règles et règlements applicables à tout moment au Centre et/ou à ses exploitants tels que, sans que cette liste ne soit exhaustive, le Règlement Intérieur qui précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 3], le Cahier des Charges des Travaux (le « **Cahier des Charges** ») [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 2] et le « Cahier des charges vitrines et enseignes » [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 8].

Le Preneur déclare avoir parfaite conscience et connaissance desdites règles et règlements actuellement applicables, et plus généralement de la situation juridique de l'Ensemble Immobilier dans lequel s'inscrivent les Locaux objet des présentes et des obligations et sujétions de toute nature, qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance au Centre.

Il est précisé que le Bailleur et les autres propriétaires du Centre et de l'Ensemble Immobilier conservent toute liberté pour procéder à toute modification, restructuration et/ou extension du Centre et de l'Ensemble Immobilier, et qu'en conséquence toutes références à un élément descriptif ou caractéristique du Centre et de l'Ensemble Immobilier et/ou à des plans ou autres documents y relatifs sont faites à titre purement indicatif, sans garantie d'intangibilité [à l'exception toutefois de ce qui concerne les plans des Locaux tels que figurant en Annexe [1] [dont les surfaces GLA sont soumises aux dispositions de l'article 2.2 de la Partie II].

Le Bailleur et les Entités Collectives de Gestion resteront notamment libres de modifier, à leur seule convenance, les distributions, les accès extérieurs du Centre et de l'Ensemble Immobilier, les emplacements de tous locaux et de toutes implantations commerciales y compris celle de la grande surface.

Il est également précisé qu'il est de pratique courante que les Centres Commerciaux mettent en œuvre une politique promotionnelle commune et unifiée

A cet effet il a été créé une Association Loi 1901 dont la dénomination est ASSOCIATION DES COMMERCANTS DU CENTRE COMMERCIAL (l'« **Organisme des Commerçants du Centre** »).

Le Preneur déclare reconnaître l'importance de cette politique commune de promotion et d'animation et s'engage à y participer.

## **B. SITUATION LOCATIVE**

Les Parties sont convenues d'un commun accord de signer le présent bail portant sur le local n° 128 d'une surface de 76,70 m<sup>2</sup> GLA environ, dont 68 m<sup>2</sup> à usage de vente, du Centre Commercial LES PASSAGES sis à BOULOGNE-BILLANCOURT (92), cadastré section Z numéros 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212 et 215, aux conditions et charges du présent contrat, et ce à compter de la Prise d'Effet des présentes.

\*\*\*

Le Preneur déclare conclure le présent bail après avoir pu, le cas échéant assisté de ses conseils, prendre connaissance de l'ensemble des informations qu'il considère importantes en relation avec les Locaux et le Centre ; le Preneur ayant pu, à cette fin, procéder à toutes visites et investigations qu'il a jugées utiles et obtenu de la part du Bailleur des informations et des réponses satisfaisantes aux questions qu'il a pu lui poser.

LE PRESENT EXPOSE CONSTITUE UN DOCUMENT CONTRACTUEL ET LIE LES PARTIES AU MEME TITRE QUE LES AUTRES DISPOSITIONS DU BAIL ET DE SES ANNEXES

Le Bail est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première Partie : **PARTIE I**

Deuxième Partie : **PARTIE II**

Etant précisé qu'en cas de contradiction, les stipulations de la Partie I prévaudront sur celles de la Partie II. Au sens des présentes, une disposition figurant

dans la Partie II mais non reprise dans la Partie I n'est pas réputée contredite par les dispositions de la Partie I.

## **PARTIE I**

**L'ENSEMBLE DES STIPULATIONS DE LA PARTIE I COMPLETE, MODIFIE OU ABROGE, SUIVANT LE CAS, CELLES CONTENUES DANS LA PARTIE II DU BAIL POUR CHAQUE ARTICLE REFERENCE CI-APRES.**

### **TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT**

#### **ARTICLE 2 - LOCAUX**

Local n° 128 Niveau : rez-de-chaussée

**Ilot BA, partie du bâtiment B6 lot de volume n°115**

Surface GLA des Locaux : 76,70 m<sup>2</sup> environ, décomposée comme suit :

- 44,20 m<sup>2</sup> situés en rez-de-chaussée,
- 32 ,5 m<sup>2</sup> situés en mezzanine (Hauteur sous plafond 2,1m)

Surface de Vente des Locaux : 68 m<sup>2</sup>, décomposée comme suit :

- 37.9 m<sup>2</sup> situés en rez-de-chaussée,
- 30.1 m<sup>2</sup> situés en mezzanine

Le Preneur reconnaît expressément avoir été alerté sur les modes de détermination de la Surface GLA et de la Surface de Vente.

#### **ARTICLE 3 - DESTINATION**

##### **3.1 Destination :**

A titre principal : Vente sur place et à emporter de type sandwich bagels ;

A titre accessoire : Vente de pâtisseries, boissons non alcoolisées et petites restaurations salées ;

Vente sur place et à emporter de sandwich de **type bagel**, plats composés et petites restauration salées, boissons alcoolisés et non alcoolisés, pâtisseries, desserts,

Ventes de produits dérivés (goodies), et négoce alimentaire (granola, chips etc..), dans la limite de 10% du CA

A l'exclusion de toute autre activité.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien, à ses frais et risques, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de cette activité et ce, sans recours contre le Bailleur qui n'encourt aucune responsabilité à ce sujet.

Il est ici précisé que les activités ci-avant définies ne nécessitent ni système d'extraction d'aucune sorte ni bac à graisse ou récupérateur de graisse ; ce que le Preneur reconnaît expressément et irrévocablement.

En outre, les produits proposés seront cuits sur place au moyen d'une friteuse Qualityfry et d'un Merrychef Toaster ; la puissance utile pour ces appareils étant de 36 Kw ; le Preneur acceptant expressément et irrévocablement de s'abstenir de tout autre moyen de réchauffage qui nécessiterait une puissance électrique supérieure. Il est ici précisé que le Preneur pourra également utiliser des appareils d'électro-ménager courant pour le réchauffage des produits proposés (par exemple, grille-pain, toaster, etc...)

Le Preneur s'engage expressément et sans réserve :

- à respecter la puissance maximale de 36 kw en ce qui concerne l'usage de l'ensemble des appareils de chauffe dans les lieux loués et, à ce titre, reconnaît que l'ensemble de ces appareils de chauffe ne constituent aucunement « un ilot de cuisson » au sens de la réglementation sécurité incendie.
- à ne procéder à aucun raccordement de quelque manière que ce soit sur le système de ventilation mécanique contrôlée [VMC] comme système de captation des buées et des graisses résultant de son activité de chauffage ou réchauffage.
- A installer des équipements particulièrement performants de captation et d'aspiration des buées et des graisses.
- à respecter le règlement départemental sanitaire ou tout texte qui s'y substituerait en ce qui concerne la mise en place d'un système de captation des buées et des graisses.

Les conditions précitées sont déterminantes pour le Bailleur dans son autorisation d'exercer une activité de chauffage et de réchauffage.

A ce titre, le Preneur s'engage expressément et irrévocablement à respecter toute sujétion ou directive émanant du Bailleur et/ou de son Mandataire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur et/ou son Mandataire viendrait à constater, par quelque moyen que ce soit, à quelque moment que ce soit en cours du Bail, le non-respect par le Preneur des stipulations ci-dessus, le Bailleur et/ou son Mandataire mettra en demeure par courrier RAR le Preneur de prendre sous 8 jours toute mesure aux fins de respecter les stipulations ci-dessus. Si la mise en demeure visée ci-avant restait infructueuse, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité forfaitaire de 500 € / jour de retard, et ce, jusqu'à ce que le Preneur mette fin à l'infraction ou aux infractions constatée(s).

### **3.4 Enseigne :**

BAGELSTEIN

#### **ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée de **DIX (10) années entières et consécutives** à compter de la date de Livraison, qui interviendra à titre prévisionnel au plus tard le **15 octobre 2024** (la « **Date de Prise d'Effet** »).

**De convention expresse entre les Parties et par dérogation aux dispositions de l'article 4 alinéa 2 de la Partie II du présent bail, le Preneur renonce à son droit à donner congé à l'issue de la première période triennale ; le présent bail aura en conséquence une durée ferme de 6 ans. Le Preneur pourra ainsi mettre fin au Bail à l'issue de la deuxième période triennale du présent bail dans les conditions de l'article 4 alinéa 2 de la Partie II du Bail.**

## TITRE II – LIVRAISON, AMENAGEMENT ET TRAVAUX

### ARTICLE 5 – LIVRAISON DES LOCAUX

Conformément à l'Article 5 de la Partie II, la remise des Locaux est subordonnée à la remise de l'attestation de l'autorisation de prélèvement, l'attestation justifiant la souscription des Polices visées à l'article 20 de la Partie II, et au versement par le Preneur des sommes ci-après :

- Dépôt de garantie : **10 750 €** (non soumis à TVA) ;
- Honoraires et frais d'actes : **1 500 €** ;

Les Locaux seront livrés en l'état tel que laissé par le précédent locataire, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément et irrévocablement, sans exception ni réserve, en renonçant à toute action ou toute demande d'indemnité de quelque nature que ce soit à l'encontre du Bailleur ou de son mandataire dont la cause ou l'objet serait l'état des Locaux lors de la livraison de ceux-ci par le Bailleur, le Preneur déclarant bien connaître les Locaux pour les avoir préalablement visités et reconnaissant ainsi que les lieux loués sont conformes à leur destination et que le Bailleur remplit en conséquence son obligation de délivrance.

### ARTICLE 7 – COMPTE PRORATA

L'Article 7 de la Partie II est sans objet et est donc réputé non-écrit.

### ARTICLE 8 - OUVERTURE DES LOCAUX

Le Preneur s'engage à ouvrir les Locaux au public au plus tard à l'expiration d'un délai de **trois (3) mois** suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.

A cette fin, le Preneur remettra au Bailleur et/ou à son Représentant dans le Centre Commercial un dossier d'aménagement complet et conforme au regard des dispositions du Bail et ses annexes, et notamment du Cahier des charges et de l'Annexe n°8 : « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne », afférents au Centre Commercial, ainsi que des dispositions législatives et réglementaires applicables dans les délais permettant de respecter l'engagement de réalisation desdits travaux.

Le Preneur s'engage à cet effet à respecter toute prescription que lui ferait le Bailleur ou l'un de ses préposés.

A défaut de remise du dossier d'aménagement, dans les conditions et le délai requis **au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2024**, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité forfaitaire de **500 € HT par jour de retard**, et ce, jusqu'à la date de dépôt du dossier d'aménagement.

Dans l'hypothèse où les travaux ne seraient pas achevés **au plus tard dans le délai de trois (3) mois à compter de la livraison**, le Preneur sera redevable, à l'égard du Bailleur, d'une indemnité de **500HT par jour de retard** et ce, à titre de clause

pénale forfaitaire irréductible, **à compter du lendemain de l'expiration de ce délai de trois mois.**

Ces travaux seront effectués par le Preneur, sous sa responsabilité, à sa charge et à ses frais exclusifs et ce conformément aux dispositions du Bail et notamment de l'article 14 de la Partie II du Bail, de ses annexes et dans les règles de l'art sans que le Bailleur ne puisse en aucun cas être ni recherché ni inquiété, par le Preneur, pour quelque motif que ce soit.

### **ARTICLE 9 - NON-OUVERTURE**

Indemnité forfaitaire de 15,24 € hors taxes par mètre carré de Surface GLA et par jour de retard.

## **TITRE III – CONDITION D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES**

### **ARTICLE 12 – PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE**

#### **12.1 Dispositions financières actuelles**

Après avoir pris connaissance des Statuts du Groupement des Exploitants du Centre Commercial, le Preneur a fait part au Bailleur de sa volonté d'adhérer audit Groupement et d'y apporter son concours.

- Le montant du droit d'entrée que le Preneur s'engage à verser au Groupement des Exploitants s'élève à la somme hors taxes de **762,25 €** TVA en sus à la charge du Preneur, calculée au taux légalement en vigueur à la date de versement du montant du droit d'entrée, ce que le Preneur accepte sans réserve.

Cette somme restera définitivement acquise au Groupement des Exploitants en tout état de cause en fin de Bail.

- Le montant de la cotisation annuelle du Preneur sera déterminé et calculé conformément aux dispositions des Statuts du Groupement des Exploitants annexés aux présentes et aux budgets.

#### **12.2 Dispositions applicables en cas de mise en place d'un Système de Contribution Directe au financement des Opérations de Promotion et d'Animation**

Pour l'application de l'article 12 de la Partie II, en cas de mise en place par le Bailleur d'un Système de Contribution Directe, il est convenu ce qui suit :

##### **(a) Contribution d'Animation et de Promotion**

Le montant de la Contribution d'Animation et de Promotion est fixé au montant annuel forfaitaire de **5 908 €** hors taxes, TVA en sus à charge du Preneur, ce montant étant actualisé et indexé, de plein droit et de manière automatique, sans l'accomplissement d'aucune formalité, comme il est dit ci-après.

##### **(b) Actualisation et Indexation**

Le montant de la Contribution d'Animation et de Promotion sera actualisé à la Date de Référence sur la base du dernier indice national INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié au 1er janvier de l'année civile en cours lors de la signature des présentes en le comparant au dernier indice national INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié à la Date de Référence.

Le montant actualisé de la Contribution d'Animation et de Promotion sera ensuite indexé le premier janvier de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier qui suivra la Date de Référence. En fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule ci-après :

$$\text{CAP 2} = \text{CAP1} \times \frac{\text{INSEE 2}}{\text{INSEE 1}}$$

Formule dans laquelle :

- Pour la première indexation qui s'effectuera au 1er janvier suivant la Date de Référence :

- CAP1 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion tel que visé au 12.2 (a) ci-dessus et actualisé comme il est dit ci-dessus au présent (b)
- CAP2 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la Date de Référence
- INSEE 2 = indice de comparaison, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de l'indexation considérée, étant toutefois précisé que dans l'hypothèse où, la période de variation indiciaire en résultant serait supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation (c'est-à-dire l'écart entre les indices INSEE 1 et INSEE 2), il sera pris pour indice de comparaison, l'indice ILC du trimestre précédent celui du dernier indice publié à la date d'indexation, de sorte que la période de variation indiciaire n'excède pas la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation du Bail.

- Pour les indexations suivantes :

- CAP1 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion de l'année précédente
- CAP2 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente,

- INSEE 2 = indice de comparaison, soit l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

### **ARTICLE 13 - EXPLOITATION DES LOCAUX**

**La rédaction du deuxième alinéa de l'article 13 du Titre III de la Partie II du Bail est complétée par les dispositions suivantes :**

Le Preneur s'oblige à respecter les horaires adoptés par l'Organisme des Commerçants du Centre et à exploiter son local 6 jours sur 7 et à accueillir les clients à minima jusqu'à l'heure de fermeture du Centre, dans la mesure où cela n'est pas en contradiction avec les textes légaux et réglementaires en vigueur ou à venir.

Cette disposition est déterminante dans l'engagement du Bailleur de contracter, dont il poursuivra le non-respect sous la sanction de l'article 30 « Clause résolutoire » de la Partie II du présent bail.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse où les autorités administratives feraient injonction au Bailleur d'avoir à cesser toute ouverture en dehors des jours et heures d'ouverture du Centre, le Preneur accepte expressément, et sans pouvoir rechercher en aucune façon la responsabilité du Bailleur et sans réserve, de se conformer aux dites injonctions.

Conformément aux dispositions de l'article 27.1.2 alinéa 2 de la Partie II du présent bail, le Preneur accepte sans condition que les frais éventuellement supplémentaires rendus nécessaires et générés par ces ouvertures, en dehors des horaires du Centre Commercial et du supermarché lui soient facturés. Ces frais peuvent être, sans que cette énumération soit limitative, les coûts de gardiennage, nettoyage, surveillance, énergie, etc....

Le Bailleur ou son représentant se réserve la faculté de décider des moyens à mettre en œuvre, afin que ces ouvertures en dehors des horaires normaux d'exploitation du Centre Commercial et du supermarché n'apportent aucun trouble à la bonne gestion dudit Centre. Le Preneur devra être couvert par son assurance responsabilité civile contre le recours des tiers et des voisins en ce qui concerne ces jours d'ouverture exceptionnels.

Il est également précisé que dans l'hypothèse où ces ouvertures exceptionnelles devraient entraîner soit pour le Bailleur soit pour les autres locataires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de rembourser ces dernières. En outre, le Preneur devra garantir le Bailleur contre toute réclamation et répondre de toute mise en jeu de sa responsabilité.

### **ARTICLE 14 – AMENAGEMENT - ENTRETIEN**

Le Preneur fera en sorte que l'aménagement des Locaux demeure en conformité avec les dernières normes, standards et concepts de la marque **BAGELSTEIN**. Il procédera à cette fin au sein des Locaux en temps utile à tout réaménagement et/ou redécoration des Locaux afin de se conformer à toutes les améliorations, modifications ou évolutions des normes, standards et concepts (y compris le logo ou l'enseigne) au niveau national ou mondial.

Les dispositions de l'article 14.3.6 de la Partie 2 sont sans objet et donc réputées non écrites.

**Les dispositions de l'article 14 « Aménagement – Entretien » de la Partie II du Bail sont complétées par ce qui suit :**

Au regard de l'activité qui sera exploitée par le Preneur, le Preneur s'engage à ne générer aucune nuisance olfactive ou autre, de nature à gêner la clientèle du Centre Commercial et/ou les boutiques avoisinantes. Le Preneur fera son affaire de toute action engagée à son encontre au motif d'un tel trouble, de sorte que le Bailleur ou l'Entité Collective de Gestion ne puisse être recherché en aucune façon à ce titre.

En conséquence, le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires tant du point de vue de l'aménagement du Local que du point de vue de son exploitation (respect des horaires de livraison, manutention attentive des portes de livraison, interdiction de faire stationner des camions moteurs en marche plus du temps nécessaire au déchargement des marchandises, etc), ce dans le respect des règles de l'art, des dispositions contractuelles et annexes du présent bail, des règlements auxquels est soumis l'immeuble, réglementations légales et administratives, sans que cette liste ne soit exhaustive.

Dans l'hypothèse où le Bailleur et/ou son Mandataire viendrait à constater, par quelque moyen que ce soit, à quelque moment que ce soit en cours du bail, le non-respect par le Preneur des stipulations ci-dessus, le Bailleur et/ou son Mandataire mettra en demeure par courrier RAR le Preneur de prendre sous 15 jours toute mesure aux fins de respecter les stipulations ci-dessus. Si la mise en demeure visée ci-avant restait infructueuse, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité forfaitaire de 1 000 € / jour de retard, et ce, jusqu'à ce que le Preneur mette fin à l'infraction ou aux infractions constatée(s).

#### **ARTICLE 18 - NON-CONCURRENCE**

Distance d'un kilomètre, à partir de la limite extérieure du Centre Commercial.

### **TITRE IV – LOYER ET CHARGES**

#### **ARTICLE 22 - LOYER**

**22.1.2** Montant du Loyer Variable et pourcentage du chiffre d'affaires de l'Article 22 de la Partie II du Bail calculé au **taux de 9 % sur le chiffre d'affaires hors taxes**.

**22.1.3** Ce loyer ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un Loyer Minimum Garanti - égal à la **somme annuelle de 43 000 € hors taxes et hors charges en principal**, telle que de plein droit et sans autre formalité, indexée conformément aux dispositions de l'article 22.2 de la Partie II du Bail

**Actualisation : sans objet**

#### **22.2.1 Indexation**

Le Loyer Minimum Garanti sera indexé annuellement conformément aux dispositions de l'Article 22.2 de la Partie II.

La première indexation sera effectuée le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Pour la première indexation, l'indice de référence (INSEE 1) sera le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la Date de Prise d'Effet du Bail.

**22.2.5** Stipulations particulières concernant le montant du loyer visé à l'article 22.1.3

### **Franchise de Loyer Minimum Garanti**

A titre exceptionnel, le Bailleur accepte de modifier temporairement les conditions financières du Bail dans les conditions suivantes :

- le Preneur bénéficie d'une franchise de Loyer Minimum Garanti pour la période comprise entre la Date de Prise d'Effet du Bail et 2 mois suivant cette date.
- pour la période comprise entre la Date de Prise d'Effet du Bail et le 12<sup>ème</sup> mois suivant cette date, le Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3 sera réduit d'un montant de **8 000 € hors taxes et hors charges**,
- pour la période comprise entre le 13<sup>ème</sup> mois suivant la Date de Prise d'Effet du Bail et le 24<sup>ème</sup> mois suivant cette même date, le Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3 sera réduit d'un montant de **5 000 € hors taxes et hors charges**,
- pour la période comprise entre le 25<sup>ème</sup> mois suivant la Date de Prise d'Effet du Bail et le 36<sup>ème</sup> mois suivant cette même date, le Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3 sera réduit d'un montant de **3 000 € hors taxes et hors charges**,

Il est précisé que :

- le **Loyer Minimum Garanti initial d'un montant de 43 000 € hors taxes et hors charges, constitue bien le loyer annuel minimum garanti contractuel** hors taxes et hors charges, et reprendra son plein et entier effet, indexé conformément aux stipulations du Bail, et ce à compter du 37<sup>ème</sup> mois suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.
- cette modification est consentie au Preneur sans préjudice de l'application éventuelle du pourcentage sur le chiffre d'affaires stipulé à l'article 22.1.2
- si le Preneur est défaillant pendant une période de plus de trente jours calendaires dans le paiement d'une quelconque des sommes dont il est redevable au Bailleur au titre du Bail, la franchise de loyer consentie ci-dessus sera résolue de plein droit, s'il plait au Bailleur.

### **ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE**

**10 750 €** versés au plus tard 1 mois avant la livraison correspondant au quart du Loyer Minimum Garanti.

Le dépôt de garantie est remis au Bailleur, à titre de gage dans les termes des articles 2333 et suivants du Code civil, en garantie du paiement des loyers, charges et

indemnités connexes pendant toute la durée du Bail de ses prorogations et renouvellements, jusqu'au règlement entier et définitif des sommes précitées.

## **ARTICLE 27 – CHARGES**

### **27.1 Barème de pondération**

**La rédaction du paragraphe 27.1 de l'article 27 du Titre IV de la Partie II du Bail est complétée par les dispositions suivantes :**

Le Bailleur rappelle au Preneur que l'ensemble immobilier est organisé en volumes construits distincts (lots) et qu'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) sera chargée de gérer les parties à usage commun ou d'intérêt commun.

Le Preneur accepte, dès à présent, d'être assujéti aux règles que cette AFUL sera amenée à instaurer notamment dans le cas d'un modificatif à l'état descriptif de division en volumes, ainsi que d'assumer le coût des charges qu'elle a pour fonction de répartir entre les occupants de l'ensemble.

Le locataire n'exploitant pas à l'intérieur du Centre Commercial, celui-ci ne supportera pas une quote-part des charges communes du Centre.

En revanche, le Preneur supportera toutes les charges de quelque nature que ce soit relatives aux locaux loués et notamment les taxes foncières, impôts, redevances actuelles et/ou futures.

### **27.3 Paiement des charges**

Date de versement de la première provision pour charges : à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail

La provision sur charges sera payable trimestriellement.

### **27.4 Avance sur charges**

Aucune avance sur charges ne sera versée par le Preneur. Les dispositions de l'article 27.4 de la Partie 2 sont donc sans objet et réputées non écrites.

## **TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 39 - FRAIS ET HONORAIRES**

Somme forfaitaire acquittée par le Preneur : sans objet

### **ARTICLE 41 - DECLARATIONS**

#### **41.1 Situation de l'immeuble au regard de la législation relative aux risques naturels miniers et technologiques majeurs**

Conformément aux dispositions des articles L.125-5, L. 125-6 et L. 125-7 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé au présent Bail.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.125-5, L. 125-6 et L. 125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur

qu'à ce jour et à sa connaissance le Centre n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

De plus, le Décret N° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du Code de l'Environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

Ce Décret a pour objet la création des Secteurs d'Information sur les Sols [SIS] prévu à l'article L.125-6 du Code de l'environnement issu de la Loi ALUR du 24 mars 2014.

Le Preneur reconnaît, expressément et irrévocablement, avoir reçu du Bailleur et/ou de son mandataire, conformément aux dispositions du Décret n°2022-1289 du 1<sup>er</sup> octobre 2022 un état des risques et pollutions.

#### **41.2 Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E)**

**La rédaction de l'article 41.2 de la Partie II du présent bail est annulée et remplacée par les dispositions suivantes :**

« Il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique (DPE), par application des articles 126-26 à L.126-33 du Code de la construction et de l'habitation et des dispositions de l'Arrêté du 31 mars 2021 du Ministère de la Transition Ecologique, relatif au diagnostic de performance énergétique pour les Centres Commerciaux existants proposés à la Vente ou à la Location en France Métropolitaine ( publié au J.O du 13 avril 2021), arrêté pris en application de la Loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010. »

#### **ARTICLE 46 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

Les personnes concernées désirant exercer leurs droits pourront s'adresser au délégué à la protection des données de :

- Klepierre, à l'adresse [dpo@klepierre.com](mailto:dpo@klepierre.com)
- BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT à l'adresse : [philippe.martena@gmail.com](mailto:philippe.martena@gmail.com)

#### **TITRE VI - AUTRES STIPULATIONS**

##### **Mail**

Il est précisé que le Bailleur se réserve la faculté d'implanter ou de laisser implanter des kiosques et/ou de consentir ou de laisser consentir des baux dérogatoires sur le mail du Centre.

De plus, le Bailleur pourra autoriser l'installation temporaire d'espaces de vente sur le parking du Centre. Enfin le Preneur devra supporter toute animation temporaire qui sera effectuée.

### **Intangibilité**

Le Bailleur et le Preneur acceptent d'assumer tous les risques liés à un éventuel changement de circonstances imprévisible tel que prévu à l'article 1195 du Code civil (y compris en cas de changement affectant leur activité, le Centre en particulier ou les centres commerciaux en général). Ils ne pourront donc en aucune manière se prévaloir d'un tel changement pour demander la renégociation du Bail, son adaptation, sa révision ou sa résolution.

### **Forme authentique**

Le présent bail commercial présentant un caractère authentique, le Bailleur et le Preneur s'engagent expressément à fournir tous les documents que le notaire jugerait nécessaires durant l'exécution dudit bail commercial afin d'en garantir la pleine efficacité.

Il est précisé que le Preneur versera à la signature du Bail entre les mains du Bailleur au titre des frais occasionnés la somme de **1 500€ / HT, TVA en sus**, calculée au taux légalement en vigueur à la date de versement de ladite somme, ce que le Preneur accepte sans réserve.

### **Clause « intuitu personae »**

Il est expressément convenu entre les Parties que les dérogations à la Partie II du Bail et notamment financières stipulées ci-dessus sont consenties « intuitu personae » au seul bénéfice de la société BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT.

En conséquence, dans les hypothèses de cession du fonds ou si la société BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT, n'était plus de quelque manière que ce soit, l'exploitant des Locaux ou en cas de changement de contrôle direct ou indirect, les dérogations à la Partie II et notamment financières stipulées ci-dessus cesseraient de s'appliquer de plein droit et sans qu'il soit besoin d'aucune notification à compter de la survenance de l'un de ces événements.

## **III – DOCUMENTS CONTRACTUELS**

Les Parties sont liées par le présent bail et ses annexes, à savoir :

- 01) Partie I
- 02) Partie II
- 03) Annexe A : Définitions
- 04) Annexe n°1 : Plans
- 05) Annexe n°2 : Cahier des Charges Restaurants Pied d'Immeuble
- 06) Annexe n°3 : Règlement Intérieur
- 07) Annexe n°4 : Statuts de l'Organisme des Commerçants du Centre
- 08) Annexe n°5 : Etat des Risques et Pollutions
- 09) Annexe n°6 : Annexe Environnement / ou Charte Environnementale
- 10) Annexe n°7 : Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- 11) Annexe n°8 : Cahier des Charges Vitrine et Enseigne
- 12) Annexe n°9 : RIB du Bailleur

## **PARTIE II**

### **TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT**

#### **ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DES PARTIES**

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur les Locaux selon les termes et les charges, clauses et conditions suivantes, dans le respect de la Loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et plus particulièrement des stipulations des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et des articles non codifiés du Décret du 30 septembre 1953 et des articles R.145-1 et suivants et D.145-12 et suivants du Code de Commerce, que le Preneur s'engage à respecter.

#### **ARTICLE 2 - LOCAUX**

##### **2.1 Caractéristiques**

2.1.1 Les Locaux consistent en un ou plusieurs locaux commerciaux repérés en traits renforcés ou hachurés ou colorisés sur le ou les plans figurant en Annexe 1 et dont les caractéristiques figurent en Partie I, sans qu'il ne soit besoin d'en faire une plus longue désignation.

2.1.2 Les Locaux forment un tout indivisible.

2.1.3 Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux pour les avoir vus et visités, les trouver conformes à leurs destinations.

##### **2.2 Surface GLA**

2.2.1 La « **Surface GLA** » est définie comme étant la surface brute de plancher des locaux (y compris, le cas échéant, l'emprise des terrasses extérieures ou situées sur le mail, dès lors que des terrasses sont incluses dans la désignation des locaux) mesurée au sol comme suit :

- (a) au nu extérieur des murs périphériques lorsque ces murs séparent les locaux de l'extérieur ou du mail ;
- (b) à l'axe des murs séparatifs entre deux parties privatives, entre parties privatives et locaux communs ou techniques, circulations communes ;
- (c) à la limite de la parcelle du côté du mail ;
- (d) les accidents (gaine de ventilation, tuyauterie, poteau, etc.) situés dans l'emprise louée, ne seront pas déduits de la surface tant qu'ils n'occupent pas 1m<sup>2</sup> au sol. Chaque gaine, tuyauterie, poteau de surface supérieure à 1m<sup>2</sup> sera compté pour une valeur ne dépassant pas 1m<sup>2</sup> ;
- (e) par ailleurs, compte tenu de l'épaisseur de certains murs périphériques le nu extérieur des murs périphériques d'une épaisseur dépassant 40 cm sera réputé à 40 cm au nu intérieur pour le calcul de la surface.

2.2.2 La Surface GLA des Locaux telle que spécifiée dans la Partie I fait foi entre les Parties de manière définitive et irrévocable, et ne pourra donner lieu à aucune contestation de la part du Preneur.

2.2.3 Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra, dans le délai d'un mois suivant la Livraison, et ce à peine de déchéance de ses droits et actions à ce titre, notifier au Bailleur le fait qu'il conteste le mesurage de la Surface GLA des Locaux. Dans ce cas, cette contestation sera tranchée par un géomètre-expert qui sera désigné d'un commun accord par les Parties, ou à défaut judiciairement. Le mesurage du géomètre-expert constituera la Surface GLA définitive des Locaux, sur la base de laquelle, (i) la répartition des charges sera réajustée au prorata de la différence et (ii) dès lors que ce mesurage révélerait un différentiel de surface de plus de 5% par rapport à la Surface GLA des Locaux spécifiée en Partie I, le Loyer Minimum Garanti tel que défini à l'Article 22 sera réajusté au prorata de la différence. Aucun ajustement du Loyer Minimum Garanti tel que défini à l'Article 22 ne sera effectué dans le cas où la Surface GLA des Locaux telle que ressortant du relevé du géomètre-expert ne serait pas supérieure ou inférieure de plus de 5% à la Surface GLA des Locaux figurant en Partie I. Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre-expert seront, intégralement, supportés par le Preneur qui s'y oblige.

### **2.3 Surface de Vente Soumise à Autorisation**

2.3.1 La Surface de Vente des Locaux soumise à autorisation est spécifiée en Partie I.

2.3.2 Conformément aux règles d'urbanisme commercial et à l'autorisation d'exploitation commerciale dont font l'objet les Locaux, le Preneur s'engage pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels à exploiter à la vente la totalité de la Surface de Vente des Locaux, ni plus, ni moins, le reste de la surface des Locaux ne pouvant donc être qu'à usage de réserve, stockage, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux, aires de livraison, et ce en conformité avec les dispositions du Bail.

2.3.3 Le Preneur devra procéder, de manière régulière et à bonne date auprès de l'organisme chargé du recouvrement de la taxe sur les surfaces commerciales ou tout organisme qui s'y substituerait, à toute déclaration et au paiement de toute taxe, dont il pourrait être redevable au titre de son activité, et en justifier annuellement au Bailleur.

Le respect par le Preneur des dispositions du présent Article étant une condition essentielle de la volonté du Bailleur de conclure le Bail, tout manquement du Preneur à ce titre permettra notamment au Bailleur d'actionner la clause résolutoire du Bail telle que prévue à l'Article 30.

## **ARTICLE 3 - DESTINATION**

**3.1** Les Locaux sont compris dans un ensemble immobilier à usage de centre commercial. Cet ensemble constitué de magasins et services, est organisé, conçu, planifié, réalisé et géré, en vue de satisfaire les besoins de la clientèle. Dès lors, le Preneur accepte d'assumer les obligations tenant à la spécificité du concept de centre commercial, qui exige la mise en place et le maintien permanent d'une organisation rationnelle et équilibrée des commerces et services exploités en son sein afin que chaque unité composant le centre commercial puisse exercer une attraction propre et bénéficier d'un effet global de synergie.

**3.2** Par conséquent, les Locaux devront être affectés par le Preneur à l'usage exclusif défini en Partie I. Le Preneur s'engage en conséquence à exercer de manière permanente dans les Locaux la totalité des activités stipulées en Partie I, à l'exclusion de toute autre.

**3.3** Si les activités convenues sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée, la seule exception à cette règle

étant la stipulation éventuelle en Partie I d'une activité accessoire, laquelle pourra être éventuellement abandonnée.

**3.4** S'il est convenu dans la Partie I d'exercer ces activités sous une enseigne, le Preneur s'engage à exploiter les Locaux sous l'enseigne visée à l'article 3.4 de la Partie 1 des présentes.

**3.5** Si, pour une raison dont le Preneur démontrerait qu'elle est indépendante de son libre choix ou de son fait, ledit Preneur se trouvait dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation sous l'enseigne stipulée dans le Bail, il lui appartiendrait de proposer au Bailleur une enseigne de notoriété et de niveau de gamme et qualité équivalentes dans la même activité. Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.

**3.6** Aucune stipulation du Bail n'emporte, au profit du Preneur, un droit d'exclusivité, ou une garantie de non-concurrence quelconque. Le Bailleur pourra notamment librement exploiter et/ou donner à bail les autres locaux du Centre à tout tiers de son choix, pour l'exercice de toute activité, en ce compris des activités équivalentes, concurrentes ou similaires à celles du Preneur.

**3.7** Le Preneur déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter d'une évolution de la zone d'implantation du Centre, de la concurrence, du dynamisme des commerçants du Centre, des actions commerciales relevant des décisions de l'Organisme des Commerçants du Centre, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Centre, sans pouvoir rechercher le Bailleur à cet égard ni remettre en cause le Bail.

**3.8** Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code civil, le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion se réservant la possibilité de modifier unilatéralement les locaux du Centre (à l'exception des Locaux, sous réserve des dispositions de l'Article 14), leur accès, les flux de clientèle, le mail, les surfaces communes ou à usage collectif, les emplacements de parking, la disposition des commerces, cette liste n'étant pas limitative, sans que le Preneur puisse formuler une quelconque réclamation de ce chef.

#### **ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL**

Le Bail est consenti pour une durée de dix ans à compter de la date spécifiée en Partie I.

Le Preneur, s'il entend donner congé au Bailleur pour l'échéance contractuelle du Bail, pour une échéance triennale ou à tout moment en cours de tacite prolongation du Bail devra respecter un préavis minimum de 6 (six) mois conformément à l'article

L.145-9 du Code de commerce, le congé devant, en tout état de cause, être donné par acte extra-judiciaire, étant précisé que concernant les locaux d'une surface égale ou supérieure à 750 m<sup>2</sup> GLA, ledit préavis minimum est de 12 (douze) mois.

## **TITRE II - LIVRAISON, AMENAGEMENT ET TRAVAUX**

### **ARTICLE 5 - LIVRAISON DES LOCAUX**

**5.1** L'état de Livraison des Locaux et les raccordements divers mis à la charge respective du Bailleur et du Preneur sont définis au Cahier des Charges.

**5.2** Le Preneur s'oblige à prendre les Locaux en l'état dans lesquels ils se trouveront à la date de Livraison, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns autres travaux et/ou adjonction d'équipement.

**5.3** Le Bailleur ne sera tenu de procéder à la Livraison des Locaux que :

(a) s'il est en possession, depuis au moins quinze jours, du Dossier d'Aménagement Preneur et s'il l'a agréé ;

(b) après justification de la souscription par le Preneur des polices visées en Annexe pour la période des Travaux d'Aménagement avec renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que son assureur ;

(c) après remise par le Preneur des attestations justifiant de la souscription par ce dernier des polices visées à l'Article 20 ;

(d) après versement par le Preneur de toutes les sommes dont la Partie I prévoit le versement au plus tard lors de la Livraison, et après remise de l'autorisation de prélèvement automatique prévue à l'Article 24 ;

(e) plus généralement, après exécution de toutes les obligations devant être exécutées par le Preneur au titre du Bail préalablement à la Livraison.

**5.4** Lors de la Livraison, il sera dressé un procès-verbal contradictoire qui définira l'état des Locaux et qui vaudra état des lieux d'entrée et qui emportera alors prise de possession des Locaux par le Preneur et date de prise d'effet du Bail. Cet état des lieux d'entrée sera conservé par chacune des parties et fera partie intégrante du Bail et de ses annexes.

**5.5** Au cas où le Preneur ne déférerait pas à la convocation du Bailleur au rendez-vous de Livraison, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception et, dans le cas où cette seconde convocation resterait sans effet, un procès-verbal de carence sera dressé au jour fixé dans cette seconde convocation et le Bailleur pourra seul, si bon lui semble, soit considérer que le Bail a pris effet à la date de ce procès-verbal de carence, soit considérer, de plein droit et sans mise en demeure, le présent Bail comme nul et non avenu.

Dans le cas où le Bailleur opérerait pour la prise d'effet du Bail à la date du procès-verbal de carence et de manière plus générale, dans tous les cas où l'état des lieux d'entrée ne pourrait être établi amiablement du fait du Preneur, le Bailleur mandatera un huissier de justice afin d'établir l'état des lieux d'entrée, à frais partagés par moitié entre les Parties. Dans cette hypothèse, la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur sera reportée à la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée par huissier de justice, sans pour autant reporter la date de prise d'effet du Bail, qui restera en tout état de cause, fixée à la date mentionnée dans la seconde convocation.

- 5.6** La Livraison des Locaux ne pourra être refusée par le Preneur que si l'état des Locaux rend impossible tout commencement des Travaux d'Aménagement.

## **ARTICLE 6 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR**

**6.1** Le Preneur s'engage à procéder à ses frais et sous sa responsabilité, aux travaux d'aménagement, d'installation d'équipements et de décoration des Locaux (les « **Travaux d'Aménagement** ») nécessaires à une bonne exploitation commerciale permanente de l'activité prévue à l'Article 3.

**6.2** Sauf convention contraire figurant en Partie I, les aménagements mis à la charge du Preneur sont énumérés dans des documents y relatifs figurant en Annexes du Bail. Le Preneur s'engage à se conformer aux dispositions de ces Annexes ainsi qu'aux dispositions de l'Article 14.

**6.3** Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires (et notamment de l'avis de la commission de sécurité et des autres documents y relatifs requis) dont il justifiera de l'obtention au Bailleur à première demande, et se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment en matière de sécurité de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas.

**6.4** L'installation de tout nouveau magasin ou de toute nouvelle enseigne dans le Centre pouvant rendre nécessaire la modification du matériel d'information de la clientèle, installé dans le Centre ou à l'extérieur, le Preneur concerné remboursera au Bailleur ou versera à toute Société ou Entreprise chargée des travaux correspondants, le coût de ladite modification.

## **ARTICLE 7 - COMPTE PRORATA**

**7.1** Le Preneur verse ce jour au Bailleur une provision au titre de sa participation dans les dépenses d'intérêt commun relatives aux chantiers des preneurs et groupées dans le compte prorata visé en Annexe aux présentes.

**7.2** Le montant de cette provision est fixé dans la Partie I ci-dessus.

**7.3** En outre, le Preneur répondra des majorations de dépenses qui lui seraient imputables du fait de la non-observation des prescriptions qui lui incombent.

### **ARTICLE 8 - OUVERTURE DES LOCAUX**

Le Preneur s'engage à ouvrir les Locaux au public au plus tard à la date d'ouverture prévue dans la Partie I.

### **ARTICLE 9 - NON-OUVERTURE A LA DATE PREVUE**

Cet engagement d'ouverture au public à la date prévue est pour le Bailleur une obligation essentielle du Bail. Le Preneur s'oblige donc à verser au Bailleur une indemnité forfaitaire fixée dans la Partie I par mètre carré de Surface GLA loué et par jour de retard si les Locaux ne sont pas ouverts à la date prévue. Outre le versement de cette indemnité, et si ce retard excède un mois après mise en demeure, le Bailleur pourra invoquer l'acquisition de la clause résolutoire telle que prévue à l'Article 30, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels il pourrait prétendre.

## **TITRE III - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES**

### **ARTICLE 10 - AUTORISATIONS ET REGLEMENTATIONS ADMINISTRATIVES**

**10.1** Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice des activités prévues dans les Locaux, de façon telle que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas. Le Bailleur ne peut répondre de leur non obtention.

**10.2** Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives applicables (et notamment ceux concernant les transports de fonds) et prendre en charge tous les aménagements spéciaux qui pourraient s'avérer nécessaires. Il s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu une telle autorisation. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.

### **ARTICLE 11 - REGLEMENTS**

Le Preneur s'oblige à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, pendant toute la durée du Bail, les dispositions actuelles ou futures des divers documents régissant le Centre, documents, plus précisément définis à l'exposé du présent Bail, et dont il déclare avoir connaissance des dispositions actuellement en vigueur.

### **ARTICLE 12 - PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE**

**12.1** La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein du Centre 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.

**12.2** 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 (les « **Opérations d'Animation et de Promotion** »).

En cas d'existence d'un Organisme des Commerçants du Centre, auquel le Preneur choisit d'adhérer, le Preneur, devenu membre de ce Groupement, participera aux réunions et assemblées, et règlera les cotisations et appels de fonds émanant de cet organisme et ce dans les délais et conditions prévus dans les dispositions statutaires. 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, 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.

En cas de non-adhésion du Preneur à l'Organisme des Commerçants du Centre ou de retrait de sa part pour quelque raison que ce soit, le Preneur s'engage à exécuter son obligation de prise en charge de sa quote-part des dépenses liées à la mise en œuvre de ces moyens collectifs en réglant au Bailleur (et/ou à tout mandataire de son choix qu'il se réserve de désigner pour organiser et gérer les Opérations d'Animation et de Promotion ) sa contribution en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement, l'animation et la publicité du Centre, laquelle contribution ne saurait être inférieure à la Contribution d'Animation et de Promotion telle que prévue à l'Article 12.4.

**12.3** Le Preneur prend acte que le Bailleur se réserve de mettre en place un système de contribution directe au financement des Opérations de Promotion et d'Animation du Centre qui se substituerait au système actuel d'animation et de promotion dont est en charge l'Organisme des Commerçants du Centre, à des conditions financières qui, au moment de la signature des présentes, ne seront pas plus onéreuses pour le Preneur (le « **Système de Contribution Directe** »).

**12.4** En conséquence, le Preneur s'engage à compter de la date (la « **Date de Référence** ») que lui notifiera le Bailleur moyennant un préavis d'au moins trois mois, et ce pendant toute la durée de ce Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, à régler au Bailleur (et/ou à tout mandataire que le Bailleur se réserve de désigner), en sus du loyer, un montant correspondant à sa contribution financière au titre des Opérations d'Animation et de Promotion (la « **Contribution d'Animation et de Promotion** ») comme il est dit ci-après.

- (a) A compter de la Date de Référence, l'obligation de Contribution d'Animation et de Promotion se substituera de plein droit aux obligations de l'Article 12.2 ci-dessus.
- (b) Les Contributions d'Animation et de Promotion ainsi collectées par le Bailleur serviront à financer les Opérations d'Animation et de Promotion, et notamment les campagnes de communication, les opérations de promotion ou d'animation, les manifestations événementielles, et la mise en place de services au bénéfice des clients du Centre (espace accueil, ...etc...), en ce inclus l'ensemble des frais de fonctionnement, la rémunération du gestionnaire, les frais de personnel et les honoraires attachés à la mise en œuvre de ces campagnes, opérations et services.

- (c) Le Bailleur mettra en œuvre les Opérations d'Animation et de Promotion sur la base d'un programme et d'un budget qu'il préparera chaque année. Le Bailleur sera libre de choisir les prestataires de services ainsi que tout autre intervenant pour les besoins des Opérations d'Animation et de Promotion. Il pourra, à tout moment, sous-traiter ou déléguer sa mission, à tout tiers de son choix. Le Preneur reconnaît et accepte, sans que cela n'affecte ses obligations au titre du présent Article, que la mise en place de ce nouveau Système de Contribution Directe ne pourra pas nécessairement être appliqué immédiatement à l'ensemble des preneurs du Centre à la Date de Référence et que des mesures transitoires pourront être prises par le Bailleur à cette fin (y compris aux fins de permettre une gestion conjointe ou coordonnée des sommes collectées et des actions réalisées parallèlement par l'Organisme des Commerçants du Centre).
- (d) Dans le cadre de l'établissement et de la mise en œuvre du programme des Opérations d'Animation et de Promotion, le Bailleur s'efforcera de consulter l'Organisme des Commerçants du Centre sous réserve que cet organisme bénéficie d'une représentativité suffisante au sein des commerçants du Centre.
- (e) Le montant annuel de la Contribution d'Animation et de Promotion devant être payé par le Preneur à compter de la Date de Référence sera celui fixé au titre de l'Article 12 de la Partie I. La Contribution d'Animation et de Promotion du Preneur s'entend hors taxes, TVA en sus.
- (f) Les Contributions d'Animation et de Promotion seront payables ainsi qu'il suit : pour la première fois à la Date de Référence, prorata temporis pour la période comprise entre la Date de référence et la fin du trimestre civil en cours, puis par la suite, par quart et le 1er jour de chaque trimestre civil.

En conséquence, toutes les Contributions d'Animation et de Promotion seront exigibles par quart, d'avance, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les loyers et charges, à savoir, le premier jour de chaque trimestre civil par prélèvement automatique. Après l'établissement des arrêtés définitifs de dépenses exposées au titre des Opérations d'Animation et de Promotion de l'exercice de chaque année civile, le disponible éventuel sera affecté au programme des Opérations d'Animation et de Promotion de l'année suivante. Le Preneur aura la faculté de consulter annuellement l'état des arrêtés définitifs de dépenses dans les locaux du Bailleur ou de son mandataire, à toute date qui sera arrêtée d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur.

- (g) Les Parties reconnaissent qu'il entre dans l'intérêt du Centre de mettre en œuvre des actions d'animation et de promotion spécifiques ou supplémentaires dans certains cas particuliers. Par dérogation aux dispositions du paragraphe (e) ci-dessus, au titre de chacun des événements exceptionnels tels que limitativement énumérés ci-après : un anniversaire exceptionnel, l'extension ou la rénovation du Centre, l'ouverture ou l'extension d'un centre commercial concurrent, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la Contribution d'Animation et de Promotion (la « **Contribution d'Animation et de Promotion Complémentaire** ») d'un montant

maximal de 15% de la Contribution d'Animation et de Promotion annuelle hors taxes applicable au titre de l'année considérée.

- (h) Le Preneur autorise le Bailleur, dans les mêmes conditions que celles stipulées à l'article 24 ci-après, à prélever sur son compte bancaire lors de leurs échéances, les sommes qui sont dues au titre de ses Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires. Le Preneur s'engage à régler ses Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires entre les mains du Bailleur (ou à son mandataire), pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels ; ces Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires seront dues par tous les successeurs et ayants droit du Preneur.

- 12.5** Le Preneur reconnaît que le Bailleur et son mandataire ne sauraient engager leur responsabilité au titre des Opérations de Promotion et d'Animation du Centre, quels que soient les moyens mis en œuvre, et y compris en cas de mise en place du nouveau Système de Contribution Directe décrit aux Articles 12.3 et 12.4. Le Bailleur et son mandataire ne sauraient en particulier assumer une quelconque responsabilité liée aux effets des

Opérations d'Animation et de Promotion sur l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux ou sur l'état de la commercialité du Centre et le Preneur les dégage de toute responsabilité à ce titre.

- 12.6** Le présent engagement est pour le Bailleur 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.

### **ARTICLE 13 - EXPLOITATION DES LOCAUX**

**13.1** Le Preneur devra maintenir les matériels et stocks de marchandises en quantités et variétés suffisantes pour satisfaire à la destination du magasin telle qu'indiquée à l'Article 3 cidessus, et répondre du paiement des loyers et accessoires dus au titre du Bail ainsi que de l'exécution de tous ses engagements.

**13.2** Il devra maintenir les Locaux ouverts, chauffés ou réfrigérés et éclairés selon des horaires et dans des conditions conformes aux décisions prises par l'Organisme des Commerçants du Centre et/ou déterminées par le Règlement Intérieur sans pouvoir cesser de l'exploiter, même momentanément. Il s'oblige à se soumettre à toute règle sanctionnant le non respect de ces décisions, telles que figurant dans le Bail (et notamment ses Annexes) et/ou telles qu'instituées, le cas échéant, par l'Organisme des Commerçants du Centre ou le Règlement Intérieur.

**13.3** Afin de ne pas nuire à l'image de marque du Centre, le Preneur s'interdit (i) toute forme de démarchage ou sollicitation des clients dans les lieux à usage commun du Centre (y compris par tous moyens de télécommunication), (ii) toutes formules de ventes portées à la connaissance du public et ayant pour objet de permettre au Preneur d'attirer la clientèle en lui proposant des prix inférieurs, soit à ses prix habituels (dans le cadre de soldes, de liquidation de stocks ou autrement), soit à des prix de référence,

si elles ne sont pas, soit organisées de façon concertée par l'Organisme des Commerçants du Centre, soit justifiées par des circonstances exceptionnelles et, dans ce cas, expressément autorisées par le représentant du Bailleur, et simultanément par l'administration compétente, conformément à la réglementation en vigueur.

**13.4** Le Preneur s'interdit de porter atteinte à l'esthétique du Centre : il ne pourra notamment, sauf accord exprès du Bailleur, installer toute enseigne, annonce ou écriteau hors de l'emprise privative de son magasin et/ou apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions sur les vitrines, ou sur les façades des Locaux.

**13.5** Le Preneur s'interdit de causer des nuisances et/ou dommages du fait de son activité, dans les parties communes ou à usage collectif, et/ou à tous équipements ou éléments communs, et, à ce titre, notamment, sans préjudice des droits et actions du Bailleur, le Preneur paiera à première demande du Bailleur, toutes les dépenses et frais (notamment de nettoyage et de dégorgement des écoulements communs) rendus nécessaires en raison d'un manquement à cette interdiction. Il s'interdit aussi toute action ayant une incidence sur la réfrigération ou le chauffage des parties communes et des parties à usage commun du Centre.

**13.6** Le Bailleur rappelle au Preneur que le strict respect du présent Article constitue pour le Bailleur une condition essentielle de la signature du Bail.

**13.7** En outre, le Preneur s'engage à utiliser le nom, le logo ainsi que tout autre signe distinctif du Centre dans toute publicité relative à son magasin dans ledit Centre.

## **ARTICLE 14 - AMENAGEMENT – ENTRETIEN**

### **14.1 Travaux d'Aménagement**

14.1.1 Le Preneur s'engage, de manière diligente et en temps utile à procéder au dépôt et aux autres formalités permettant l'obtention, dans les délais compatibles avec le délai d'ouverture des Locaux prévu dans la Partie I, des autorisations nécessaires aux Travaux d'Aménagement. Leur achèvement devra intervenir au plus tard avant ladite date d'ouverture des Locaux prévue en Partie I.

14.1.2 Préalablement à l'exécution de Travaux d'Aménagement, le Preneur devra soumettre à l'agrément du Bailleur un dossier complet d'aménagement (le « **Dossier d'Aménagement Preneur** ») lequel comprendra notamment l'ensemble des pièces du dossier de la déclaration préalable ou du permis de construire ou de toute autre autorisation nécessaire, ainsi que le détail du calcul de la surface de vente des Locaux après travaux (qui devra correspondre à la surface de vente telle que spécifiée en Partie I).

14.1.3 Le Bailleur se réserve le droit de refuser de l'agréer dans le cas où il le jugerait non conforme aux dispositions du Bail et notamment de ses Annexes et/ou incompatibles, soit avec l'image du Centre, soit avec la sécurité du Centre, ou susceptibles d'affecter la solidité des structures.

14.1.4 Dans une démarche d'harmonisation des façades des boutiques et moyennes unités dépendant du Centre, est annexé au présent Bail un « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne ».

Le Preneur s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions actuelles ou futures du « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne » tel que figurant en annexe des présentes et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Le Preneur reconnaît et accepte expressément que ce « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne » se substitue et prime sur toutes dispositions contraires résultant, s'ils existent, du Cahier des Charges, du Descriptif Technique Preneur, ou du Cahier des Charges et des Prescriptions Architecturales, ou du Règlement Intérieur ou de manière générale de tout autre document traitant des Vitrines et Enseignes du Centre dont dépendent les Locaux Loués.

## **14.2 Travaux d'entretien, réparations, mises en conformité des Locaux par le Preneur**

14.2.1 Le Preneur devra maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à ses Locaux et souscrire auprès d'une entreprise agréée par le Bailleur un contrat d'entretien conforme au contrat type établi par ce dernier, pour les systèmes de traitement d'air et de désenfumage.

14.2.2 Il veillera notamment à la protection contre le gel des tuyaux d'eau situés dans ses locaux. Il devra faire entretenir, réparer (et couvrir par ses assurances de responsabilité) les canalisations (air, eau, électricité, écoulement, etc...) ne desservant que ses Locaux, jusqu'au point où elles desservent les locaux d'au moins un autre Preneur (ou des locaux inoccupés).

14.2.3 Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation d'extinction à eau de type « sprinkler » et de protection contre l'incendie, le Preneur devra se conformer aux règles en vigueur et notamment les normes françaises et les normes européennes et suivant les cas celles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (A.P.S.A.D).

14.2.4 Les contrôles des installations automatiques à eau seront effectués à l'initiative de la Direction du Centre. Les rectifications éventuelles dont ils révéleront la nécessité devront être exécutées aux frais du Preneur, par des entreprises agréées par la Direction du Centre.

14.2.5 Il fera également surveiller et vérifier à ses frais les installations diverses, notamment électriques, de ses Locaux, selon les modalités et avec la périodicité prescrites par la réglementation applicable. Il souscrira, auprès d'un organisme certifié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (A.P.S.A.D) un contrat à cette fin. Il adressera une photocopie des rapports correspondants au Bailleur dans le mois qui suivra la réception de chacun d'eux.

14.2.6 Le Preneur devra maintenir les Locaux et leurs abords immédiats en bon état d'entretien, de propreté et de fonctionnement. Il devra y effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires quelle que soit leur nature, y compris celles prévues à l'article 605 du Code civil, notamment l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments vitrés et de leurs huisseries qui lui incombent, à la seule exception des travaux qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail.

Le Preneur ne supportera pas le coût des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil et des dépenses et honoraires y relatifs, à la seule exception du coût des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil et des dépenses et honoraires y afférents dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public - légale ou réglementaire - impérativement applicable au Bail.

Le coût intégral des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil supporté par le Preneur, dans les limites susvisées, sera refacturé au Preneur par le Bailleur. Eventuellement, le Preneur les réalisera pour le compte du Bailleur si celui-ci en fait la demande.

14.2.7 Le Preneur fera son affaire personnelle des travaux, des modifications et des mises en conformité de tous les aménagements et installations, techniques ou autres, situés dans les Locaux, et notamment ceux rendus nécessaires par la réalisation de ses travaux.

14.2.8 Il fera également son affaire personnelle de toutes modifications liées aux contraintes de sécurité et/ou d'hygiène : désenfumage, système de sécurité incendie, installation d'extinction automatique à eau de type « sprinkler » ainsi que d'alimentation en fluides, cette énumération n'étant pas exhaustive, et ce quel qu'en soit le fait générateur.

14.2.9 Le Bailleur aura la possibilité d'accéder à tout moment aux Locaux en vue de vérifier leur bon état d'entretien, de sécurité et de propreté et, en cas de carence du Preneur, il pourra faire exécuter aux frais du Preneur les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaires dans les conditions prévues à l'Article 16 ci-après.

### **14.3 Modalités d'Exécution des Travaux par le Preneur**

14.3.1 Tous les travaux réalisés par le Preneur (que ceux-ci relèvent de l'Article 14.1 ou de l'Article 14.2) le seront dans la stricte observation des dispositions du présent Article du Bail et de ses Annexes, et à ses frais, risques et périls.

14.3.2 Le Preneur devra faire en sorte que les travaux soient réalisés conformément aux règles de l'art et aux dispositions légales et réglementaires applicables, et faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.

14.3.3 Le Preneur devra faire appel à des entreprises titulaires des polices d'assurances appropriées et conformes à celles de leurs marchés respectifs qui devront, avant toute intervention, justifier avoir souscrit toutes les polices d'assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes. Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.

14.3.4 Le Preneur devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus au titre des travaux par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions du Cahier des Charges.

14.3.5 Le Preneur s'interdit d'ores et déjà d'utiliser tout composant constitué d'amiante ou tout autre matériau prohibé pour la réalisation de ses aménagements et installations à l'origine ou en cours de bail ; en ce sens le Preneur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'ensemble des textes légaux ou réglementaires attachés à l'usage de tous matériaux dont la réglementation interdit l'usage. Pour le cas où les matériaux mis en œuvre par le Preneur seraient interdits par la législation et/ou les règlements en vigueur ou qu'il rentre dans leur composition de l'amiante et/ou des constituants prohibés, le Bailleur peut exiger du Preneur à tout moment et notamment à l'expiration des présentes, aux frais, risques et périls exclusifs de ce dernier, la démolition et/ou l'enlèvement des matériaux incriminés. De la même manière, si les matériaux utilisés par le Preneur venaient à être interdits par une nouvelle législation ou réglementation, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en découler : recherche, diagnostic, travaux d'élimination ou autres et ce sans que le Bailleur ne puisse être recherché à ce titre.

14.3.6 Le Preneur devra se raccorder à ses frais aux installations communes prévues à cette fin dans le Centre. Le Preneur est tenu de raccorder à ses frais ses Locaux au système d'installation d'extinction automatique à eau de type « sprinkler » du Centre, et d'y installer tout moyen de protection incendie, en ce inclus extincteurs mobiles, rendu nécessaire et conforme aux réglementations en vigueur.

14.3.7 Les commerces du Centre devant être pourvus de vitrines sur le mail, le Bailleur se réserve la possibilité d'imposer au Preneur dans les Locaux des types déterminés de mobilier, matériel et agencements s'harmonisant avec la décoration des parties communes, notamment pour ce qui concerne les volets de fermeture.

14.3.8 Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur le calendrier d'exécution des travaux de toute nature dont il aura la charge et ne pourra commencer à les exécuter qu'après avoir obtenu le consentement exprès et écrit du Bailleur sur ce calendrier et les modalités d'exécution. Il est entendu que le consentement qui serait ainsi donné par le Bailleur n'est pas susceptible de faire naître un quelconque engagement de garantie ou de responsabilité à la charge du Bailleur, le Preneur demeurant exclusivement et entièrement responsable de la conception et de l'exécution de ses travaux.

14.3.9 Le Preneur ne pourra faire exécuter, dans les Locaux, aucun changement de distribution, aucune démolition, ou construction, aucuns travaux pouvant avoir des répercussions soit sur le gros œuvre tels par exemple que percements de gros murs, de plancher ou de cloison séparative de locaux contigus, soit sur le chauffage, la réfrigération, ou les réseaux communs, soit sur les vitrines, enseignes et aménagements visibles de l'extérieur des Locaux soit sur la sécurité du public, sans le consentement exprès préalable et écrit du Bailleur.

14.3.10 Pour tous les travaux réalisés dans les Locaux par le Preneur et nécessitant la mise en place de palissades donnant sur les parties communes ou les parties à usage collectif en tout ou partie, le Preneur s'engage à respecter le type de palissades dont les caractéristiques précises sont visées et détaillées dans le cahier des directives propres au Centre relatif aux conditions de réalisation de travaux par le Preneur, étant précisé que les dispositions du cahier précité priment sur toute disposition attachée à la mise en place de palissades et insérée dans le Cahier des Charges et/ou le Règlement Intérieur et/ou toute annexe aux présentes.

14.3.11 Dans l'hypothèse de non-respect par le Preneur des préconisations concernant la mise en place de palissade prévues dans le cahier précité ou toute annexe opposable au Preneur, le Bailleur se réserve le droit de mettre en place aux frais du Preneur toute palissade respectant ces préconisations et ce, sans que celui-ci puisse s'y opposer,

quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui. Par ailleurs, tout affichage ou publicité sur lesdites palissades sera réservé au Bailleur.

14.3.12 Le Preneur supportera tout coût que l'exercice de son activité, son occupation des Locaux Loués, ses aménagements ou sa défaillance au titre de ses obligations d'entretien entraîneront pour le Bailleur (et notamment coût de tous travaux supportés par le Bailleur et qui en seraient la conséquence) et en tiendra quitte le Bailleur.

#### **14.4 Travaux réalisés par le Bailleur ou des tiers**

14.4.1 Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, ni remise de loyer, pendant toute la durée du Bail, tous travaux, excéderaient-ils vingt et un jours, que le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion estimerait devoir faire exécuter en vue notamment de l'entretien, de la conservation, de l'amélioration, de la rénovation, et/ou de l'extension du Centre, et ce tant dans les Locaux que dans d'autres parties du Centre ou de ses abords.

14.4.2 Le Preneur prendra ou fera prendre, à ses frais, toutes les dispositions nécessaires pour permettre l'exécution des travaux que le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion jugeront à propos d'exécuter; notamment il fera place nette et procédera à toute dépose et repose) afin de les rendre possibles.

14.4.3 Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux que lui-même ou l'Entité Collective de Gestion envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.
- un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur ou l'Entité Collective de Gestion dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Tous les 3 ans et dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, le Bailleur communiquera au Preneur (i) un état prévisionnel des travaux que lui-même ou l'Entité Collective de Gestion envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel (ii) ainsi qu'un état récapitulatif des travaux que le Bailleur ou l'Entité Collective de Gestion a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

### **ARTICLE 15 - RECOURS DIVERS**

Le Preneur s'interdit toute demande en diminution de loyers ou en demande d'indemnisation pour perte d'exploitation ou préjudice commercial, auprès du Bailleur du fait notamment de l'interruption dans le fonctionnement des réseaux, des appareils communs transporteurs ou élévateurs ou dans la distribution des fluides de toute

nature, vols ou dégradations survenus dans les Locaux loués ou les parties communes du Centre.

#### **ARTICLE 16 - INOBSERVATION DES OBLIGATIONS**

**16.1** En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge aux termes du Bail (en ce inclus ses documents annexes), le Bailleur aura la faculté, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue et/ou de faire réparer les conséquences de sa faute par toute personne de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

**16.2** Les frais engagés pour pallier la carence du Preneur seront automatiquement majorés de 20% avec un minimum de 150€ (cent cinquante euros) à titre de pénalité. Le minimum cidessus stipulé sera indexé dans les mêmes conditions que le Loyer Minimum Garanti stipulé au présent Bail.

**16.3** Le Bailleur se réserve en outre la faculté, dans ce cas, d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée, le délai de mise en demeure étant de huit jours pour les obligations autres que celles pour lesquelles la loi impose l'observation d'un délai d'un mois.

#### **ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL**

**17.1** A l'expiration du Bail, le Preneur devra rendre les Locaux en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencement (sous réserve du droit du Bailleur de conserver tout ou partie des travaux du Preneur comme il est dit au paragraphe ci-dessous). Il devra à cette occasion remettre au Bailleur le rapport de repérage amiante avant travaux (ou toute autre dénomination qui s'y substituerait) dans ses aménagements et installations, une copie de son registre de sécurité, ainsi qu'une copie des factures d'électricité et de téléphone. Un document descriptif contradictoire valant état des lieux de sortie sera dressé lors de la restitution des clés sur convocation du Bailleur. Dans tous les cas où l'état des lieux de sortie ne pourrait être établi amiablement du fait du Preneur, le Bailleur mandatera un huissier de justice afin d'établir l'état des lieux de sortie, à frais partagés par moitié entre les Parties. L'état des lieux de sortie ainsi établi par huissier de justice sera réputé contradictoire à l'égard du Preneur et lui sera opposable sans restriction ni réserve.

**17.2** En ce qui concerne les travaux d'installations, cloisonnements, modifications, réparations, améliorations effectués par le Preneur, le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, tel que constaté par l'état des lieux d'entrée visé aux articles 5.4 et 5.5 des présentes, ou conserver en totalité ou en partie les travaux effectués par le Preneur sans indemnité.

## **ARTICLE 18 - NON-CONCURRENCE**

Le Preneur s'interdit, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement, toute activité commerciale de même nature à une distance fixée dans la Partie I à partir de la limite extérieure quelconque du Centre, à l'exception toutefois du maintien en l'état des activités que le Preneur exploite déjà à ce jour dans cette zone.

## **ARTICLE 19 - ASSURANCES SOUSCRITES AU NOM DU BAILLEUR**

Le Bailleur (ou l'Entité Collective de Gestion) a souscrit les contrats d'assurance suivants :

### **19.1 Assurance de dommages**

19.1.1 Elle porte sur l'ensemble du gros-œuvre, les aménagements, installations, agencements, embellissements, mobiliers, matériels, et généralement tous biens meubles et immeubles propriété du Bailleur, ou propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires du Centre.

19.1.2 Elle couvre notamment les dommages consécutifs aux événements suivants :

- (a) incendie-explosion à concurrence de la valeur à neuf des biens ;
- (b) dégâts des eaux, y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection contre l'incendie ;
- (c) actes de terrorisme et de vandalisme.

### **19.2 Assurance de responsabilité**

Le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion sont assurés pour l'éventuelle mise en œuvre de leur responsabilité civile de propriétaire, ainsi que celle d'exploitant des parties communes.

## **ARTICLE 20 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR**

Indépendamment des assurances devant être souscrites par le Preneur pour ses travaux, le Preneur est tenu de souscrire au minimum, dès la livraison des Locaux, les contrats d'assurance suivants :

### **20.1 Assurance de dommages**

20.1.1 Elle porte sur les agencements, aménagements, embellissements, installations des Locaux objets du présent Bail livrés bruts de gros-œuvre, les matériels et marchandises, et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du Preneur des locaux privatifs.

20.1.2 Elle couvre au minimum les dommages consécutifs aux événements suivants :

- (a) incendie-explosion à concurrence de la valeur à neuf ou de remplacement des biens ;

(b) dégâts des eaux y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection contre l'incendie, à concurrence d'un capital suffisant, eu égard aux risques encourus ;

(c) actes de terrorisme et de vandalisme ; (d) vol.

20.1.3 Elle prévoit les garanties de :

(a) recours des voisins et des tiers, à concurrence d'un capital de 1.000.000 € au minimum ;

(b) perte d'exploitation à concurrence de deux années de loyers.

20.1.4 Le Preneur remettra chaque année au Bailleur, au titre de chaque police visée ci-dessus une attestation justifiant de sa souscription et de son maintien en vigueur.

## **20.2 Assurance Responsabilité Civile d'exploitant**

20.2.1 Elle prévoit les montants de garantie minimum suivants :

(a) dommages corporels : 3.000.000 €

(b) dommages matériels et immatériels : 500.000 €

20.2.2 Le Preneur remettra chaque année au Bailleur, au titre de chaque police visée ci-dessus une attestation justifiant de sa souscription et de son maintien en vigueur.

20.2.3 Le Preneur devra communiquer ses contrats d'assurance sur simple demande du Bailleur. Il devra, en outre, justifier du paiement des cotisations.

20.2.4 Ces contrats devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de la suspension, notamment pour non paiement de cotisation, ou de la résiliation des contrats.

20.2.5 A défaut le Preneur s'engage à informer lui-même et sans délai le Bailleur de la suspension ou de la résiliation des contrats.

## **ARTICLE 21 - RENONCIATION A RECOURS**

**21.1** Le Bailleur et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'Article 19.1.

**21.2** Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion, le Syndic (ou le représentant de l'Entité Collective de Gestion), les copropriétaires (ou propriétaires de lots de volumes) personnes physiques, ou morales, les locataires occupants et/ou exploitants à quelque titre que ce soit, leurs personnels, les assureurs respectifs de chacun, pris individuellement ou collectivement, en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à

l'Article 20.1 ou par le contrat d'Assurance Tous Risques Chantier, défini au Cahier des Charges ou tout document qui s'y substitue.

## TITRE IV - LOYER ET CHARGES

### ARTICLE 22 - LOYER

#### **22.1**     Principes

22.1.1 Toutes les clauses figurant au présent Titre IV concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation et d'indexation, et les charges sont considérées par les Parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

22.1.2 Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable (le « **Loyer** » ou « **Loyer Variable** »), déterminé année par année, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pendant l'année civile considérée (peu important, le cas échéant que la durée de l'exploitation des Locaux au titre d'une année considérée soit inférieure à 12 mois), établi dans les conditions stipulées à l'Article 23 et dont le principe et les modalités, établis conformément aux dispositions de l'article 1103 du Code civil, correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents aux centres commerciaux. Le pourcentage convenu est fixé en Partie I du Bail.

22.1.3 Ce Loyer Variable ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un loyer minimum garanti annuel (le « **Loyer Minimum Garanti** ») égal à la valeur locative des Locaux donnés à bail.

22.1.4 Le Loyer Minimum Garanti est égal au montant fixé en Partie I, et sera de plein droit et sans autre formalité, actualisé comme il est dit, le cas échéant, en Partie I, puis indexé conformément aux dispositions de l'Article 22.2 ci-après.

#### **22.2**     Indexation

22.2.1 Le Loyer Minimum Garanti, le cas échéant actualisé comme stipulé en Partie I, sera indexé le premier janvier de chaque année et pour la première fois à la date fixée dans la Partie I, en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule ci-après :

$$\text{LM 2} = \frac{\text{LM1} \times \text{INSEE 2}}{\text{INSEE 1}}$$

Formule dans laquelle :

- Pour la première indexation qui s'effectuera à la date fixée dans la Partie I, soit au 1<sup>er</sup> janvier suivant la date de prise d'effet du Bail :

○ LM1 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel visé dans la Partie I, le cas échéant, actualisé comme il est dit en Partie I

- LM2 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail, tel que visé en Partie I
- INSEE 2 = indice de comparaison, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de l'indexation considérée.

Etant toutefois précisé que dans l'hypothèse où, la période de variation indiciaire en résultant serait supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation ( c'est-à-dire l'écart entre les indices INSEE 1 et INSEE 2), il sera pris pour indice de comparaison, l'indice ILC du trimestre précédent celui du dernier indice publié à la date d'indexation, de sorte que la période de variation indiciaire n'excède pas la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation du Bail.

- Pour les indexations suivantes :

- LM1 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel de l'année précédente
- LM2 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente,
- INSEE 2 = indice de comparaison, soit l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

22.2.2 Le réajustement du Loyer Minimum Garanti selon cette indexation sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.

22.2.3 Au cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué, les Parties décident de se référer à tout autre indice publié en remplacement ou tout indice analogue, choisi par elles-mêmes d'un commun accord, et en absence d'accord, par un expert agissant en qualité de mandataire commun des Parties à l'effet de choisir ou de reconstituer un indice légalement utilisable qui soit le plus proche de celui adopté, qui sera désigné judiciairement à la demande de la Partie la plus diligente, parmi une liste d'experts agréés auprès de la Cour de Cassation. La décision de l'expert sera définitive et sans recours. Les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

### **ARTICLE 23 - DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

**23.1** Le chiffre d'affaires du Preneur comprend le montant total des produits, hors taxes, réalisés pendant une année civile au titre des ventes, locations, prestations de services et autres activités exercées dans ou à partir des Locaux loués, quel que soit le moyen par lequel sont passées les commandes.

**23.2** Le chiffre d'affaires comprend également sans que cette liste ne soit exhaustive, les éléments suivants :

- a) Les ventes effectuées directement dans les Locaux par tout moyen (avec livraison à domicile ou non), notamment par le biais de dispositifs électroniques installés dans les Locaux;
- b) Les ventes effectuées par email, téléphone, internet ou tout autre moyen télématique sous différentes formes, en ce compris
  - (i) les achats en ligne collectés dans les Locaux ou provenant directement du stock des Locaux (click & collect) ; ou
  - (ii) les achats en ligne avec livraison à domicile lorsque le produit provient du stock des Locaux.
- c) Les ventes réalisées via des plateformes tierces (telles Glovo, Uber-eats, Amazon ou similaire...etc), lorsque la livraison du produit est effectuée depuis les Locaux ;
  - (d) les ventes à tempérament ou à crédit, dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quelle que soit la somme encaissée en ce compris les intérêts perçus par le Preneur afférents aux ventes à crédit
  - (e) Les frais bancaires et commissions sur les cartes de crédit
  - (f) Les frais d'emballage et de port facturés par le Preneur à ses clients
  - (g) Tout revenu enregistré comme une vente ou un revenu par le Locataire dans sa pratique comptable régulière en relation avec les biens et services liés aux Locaux.

**23.3** Sont exclus du chiffre d'affaires du Preneur :

- (a) les rabais, remises, ristournes ainsi que les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées ; étant précisé que les restitutions visées aux présentes s'entendent des seules restitutions provenant de ventes intégrées dans la déclaration du Chiffre d'affaires et à condition que lesdites restitutions ne dépassent pas 5% du chiffre d'affaires annuel du Preneur

**23.4** Le Preneur devra, pendant la durée du Bail ou de ses prorogations et renouvellements éventuels, utiliser dans les Locaux loués des caisses enregistreuses pour permettre d'établir le chiffre d'affaires propres aux Locaux, à l'exclusion de toute autre installation telle que distributeur automatique ou appareil similaire fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, etc..., si l'installation ne prévoit pas de relevé périodique enregistré des ventes faites.

A défaut, le Preneur sera redevable d'une indemnité forfaitaire équivalente à 6 mois de Loyer Minimum Garanti annuel HT en sus du remboursement au Bailleur des frais d'audit exposés. Si le Preneur n'avait pas corrigé cette défaillance dans les deux mois de la mise en demeure adressée à cet effet par le Bailleur en LRAR, l'indemnité

forfaitaire ci-dessus précisée sera majorée d'un montant équivalent au LMG annuel HT et ce tant que le Preneur ne se sera pas mis en conformité avec cette obligation.

**23.5** Le Preneur devra tenir des livres, registres et documents comptables précis faisant ressortir le chiffre d'affaires réalisé dans ou à partir des Locaux, ces différentes pièces étant tenues à la disposition du Bailleur qui pourra en demander communication à tout moment, pendant une durée de cinq ans à compter de l'expiration de l'année considérée ou faire procéder à un contrôle par tout comptable de son choix.

**23.6** Le Preneur devra remettre au Bailleur, cinq jours après la fin de chaque mois, son chiffre d'affaires mensuel hors taxes et toutes taxes comprises.

**23.7** A la fin de chaque année civile, le Preneur devra communiquer au Bailleur dans un délai maximum de trois mois, le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année civile écoulée hors taxes et toutes taxes comprises. La déclaration de ce chiffre d'affaires devra être certifiée par un expert-comptable non salarié du Preneur ou du Groupe d'appartenance du Preneur, et désigné par ce dernier, à ses seuls frais. Il est précisé que la déclaration de chiffre d'affaires devra notamment faire apparaître la ventilation des ventes par moyen de paiement (espèces, carte de crédit, carte cadeau .. ;etc) ) et par canal de vente (en ligne avec retrait dans le Locaux, expédition à partir des Locaux, etc.). Enfin, ladite déclaration devra également préciser les causes des restitutions, **le lieu d'achat des produits à savoir les Locaux objets du présent Bail ou dans un magasin de l'enseigne s'il ne s'agit pas des Locaux objets des présentes ou par tout moyen télématique (email / téléphone/ internet...).**

**23.8** En cas de non-communication dans les délais prescrits ci-dessus, le loyer facturé sera automatiquement majoré, à effet rétroactif du 1er janvier précédent, dans des conditions telles que le loyer annuel applicable soit supérieur de 25% à celui de l'année civile précédente. Si le Preneur n'avait pas corrigé cette défaillance dans les deux mois suivant la date à laquelle il devait remettre son chiffre d'affaires mensuel et/ ou annuel certifié, le loyer facturé sera automatiquement majoré, à effet rétroactif du 1er janvier précédent, dans des conditions telles que le loyer annuel applicable soit du double de celui de l'année civile précédente.

**23.9** En cas de contrôle des comptes du Preneur, et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément égal au triple de celui qu'il aurait dû verser.

**23.10** Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession du fonds de commerce et/ou de droit au bail du Preneur, le chiffre d'affaires pris en considération pour les besoins de l'arrêté des comptes avec le cédant sera celui réalisé à compter du 1er janvier de l'année en cours jusqu'à la date effective du transfert de propriété.

## ARTICLE 24 - PAIEMENT DU LOYER

**24.1** Le Preneur s'engage à acquitter, selon les modalités spécifiées ci-après, le montant du Loyer, par trimestre et d'avance en quatre paiements, les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année à compter de la date de prise d'effet du bail telle que

prévue dans la Partie I. Le premier versement, dû à cette date, portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.

**24.2** Chaque terme sera égal à la somme :

- (a) du quart du Loyer Minimum Garanti (indexé) ; et,
- (b) du montant de complément de Loyer Variable provisionnel correspondant au quart de la différence positive entre, d'une part, le Loyer Variable calculé sur la base du dernier chiffre d'affaires annuel certifié du Preneur et d'autre part, le Loyer Minimum Garanti (indexé).

**24.3** Ce montant de complément de Loyer Variable provisionnel sera éventuellement réajustable à la diligence du Bailleur dès communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié du dernier exercice écoulé.

**24.4** Après communication par le Preneur du chiffre d'affaires de l'année civile considérée, conformément aux dispositions de l'Article 23, le Bailleur déterminera le Loyer définitif, ainsi que l'ajustement en résultant, le Preneur s'engageant à payer sans délai au Bailleur le montant de cet ajustement. Dans le cas où l'ajustement ferait apparaître un solde en faveur du Preneur, ce solde sera imputé sur le terme suivant.

**24.5** Le Loyer sera versé par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné par le Preneur qui délivrera au Bailleur l'autorisation nécessaire.

**24.6** Le Preneur remet au Bailleur à la signature du présent Bail un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique au profit du Bailleur, dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

**24.7** Le Preneur s'engage à prendre toutes les dispositions aux fins que le compte bancaire soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

**24.8** En cas de changement d'organisme bancaire ou de compte bancaire, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur trente jours (30 jours) avant le plus proche prélèvement, un nouvel exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique dûment complété, signé et accompagné du nouveau relevé d'identité bancaire.

**24.9** De par le caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée au Bailleur par le Preneur, toute opposition effectuée par ce dernier à tout prélèvement pourra entraîner si bon semble au Bailleur l'application de la clause résolutoire prévue à l'Article 30.

### **ARTICLE 25 - T.V.A.**

Le Loyer et tous les accessoires du présent Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

### **ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE**

**26.1** Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du présent Bail (en ce inclus ses annexes) le Preneur s'engage à verser au Bailleur à la signature des présentes, et maintenir pendant toute la durée du Bail prorogé ou éventuellement renouvelé, un dépôt de garantie fixé au quart du Loyer Minimum Garanti hors taxes. Il sera de plein droit et sans formalité, indexé et ajusté chaque année en plus ou en moins, pour tenir compte des modifications du Loyer Minimum Garanti calculé conformément aux dispositions de l'Article 22.

**26.2** Le dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de jouissance et après remise des clés, sans imputation unilatérale par le Preneur sur le dernier terme, et après déduction des sommes qui pourraient être dues au Bailleur à quelque titre que ce soit (loyers, impôts remboursables, réparations locatives, indemnités d'occupation, ...).

**26.3** En cas de cession du fonds de commerce, le dépôt de garantie sera restitué au cédant après (i) imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci au titre du Bail,

(ii) communication du chiffre d'affaires certifié par un commissaire aux comptes ou un expert-comptable, réalisé jusqu'à la prise d'effet de la cession, et (iii) versement par le cessionnaire au Bailleur, au jour de la cession, du montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail.

**26.4** En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire ou toute procédure équivalente du Preneur, il est convenu ce qui suit :

- (a) pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le Preneur au Bailleur à titre de garantie de la bonne exécution du Bail ;
- (b) après apurement des Loyers, charges et/ ou indemnités antérieurs à l'ouverture de la procédure collective, le solde du dépôt de garantie sera compensé de plein droit avec toute somme due par le Preneur au titre du Bail postérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

**26.5** Le dépôt de garantie pourra être en cours de Bail compensé en tout ou partie avec des sommes dues au Bailleur à quelque titre que ce soit, auquel cas le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur.

**26.6** Le Preneur consent par avance au transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur des Locaux.

## ARTICLE 27 - CHARGES

Le Preneur règlera au Bailleur sa quote-part des charges communes et ses charges privatives selon les dispositions ci-après. Les Parties entendent, pour l'interprétation du présent article 27, ne pas vouloir restreindre l'étendue des cas et exemples cités ci-dessous pour expliquer l'obligation du Preneur, leur volonté commune étant que le Bail, sauf exception expresse, mette à la charge du Preneur toutes les dépenses du Bailleur liées au fait du Preneur, aux Locaux, au Centre ou à l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre ou aux services communs, quelles qu'elles soient .

### **27.1 Charges communes**

27.1.1 Le Preneur devra régler au Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, sa quote-part de la dépense supportée par le Bailleur au titre de toutes les charges afférentes aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre - que ces parties communes ou à usage collectif ou ces services communs existent à la date des présentes ou viennent à être créées - en particulier, le cas échéant, aux charges de copropriété et/ ou charges de fonctionnement de l'Entité Collective de Gestion.

Il est précisé que l'intégralité des parties communes ou à usage collectif du Centre ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre sont nécessaires à l'exploitation des Locaux, ce que le Preneur reconnaît.

27.1.2 Cette quote-part sera calculée au prorata de la surface laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, le cas échéant pondérée suivant le barème prévu dans la Partie I, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux dépendant du Centre, qui sont loués ou susceptibles d'être loués, telles que, le cas échéant, pondérées suivant le barème prévu dans la Partie I.

Il est néanmoins convenu que les charges communes spéciales qui seraient afférentes à des parties communes ou à usage collectif ou des services communs affectés à l'usage ou nécessaires à l'exploitation uniquement d'un groupe de locaux au sein du Centre pourront être réparties au prorata de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, le cas échéant pondérée suivant le barème prévu dans la Partie I, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné, qui sont loués ou susceptibles d'être loués, telles que, le cas échéant, pondérées suivant le barème prévu dans la Partie I.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail, de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

27.1.3 L'ensemble des charges communes de l'ensemble immobilier et/ou du Centre correspondra à des dépenses engagées pour compte commun des preneurs, exploitants et occupants de l'ensemble immobilier et/ou du Centre, qu'il s'agisse des dépenses engagées par le Bailleur ou par l'Entité Collective de Gestion s'il en existe une ou tout autre organe désigné pour gérer le Centre.

27.1.4 Les parties communes ou à usage collectif du Centre ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre, [qu'elles soient générales ou spéciales], incluent à titre d'exemple, sans que cette énumération ne soit limitative :

- les parkings, voies d'accès, circulations extérieures, espaces verts ou libres, le mobilier urbain, les installations d'agrément, bassins, fontaines, installations ludiques etc), les passages pour camions et voitures, les routes, promenoirs, trottoirs, les portiques et barrières, les V.R.D, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les réseaux de chauffage et de froid, en ce compris les installations de production, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, incluant les équipements de retraitement de l'eau, bassins séparateurs et tous équipements annexes participant à la protection de l'environnement, les abris, les aires de chargement ou de déchargement, les stations de bus et taxis, taxiphones,
- piliers et poteaux, éléments horizontaux de charpente, etc., l'ossature, les éléments qui assurent le clos, le couvert, les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, les toitures, verrières, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mail, rues, couloirs, gaines, rampe, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants inclinés, ascenseurs, monte-charges ... ), les locaux de pré-collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, etc ... , les dispositifs de fermeture des accès du Centre et/ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre, l'étanchéité et tous revêtements et isolants horizontaux ou verticaux,
- les totems, équipements publicitaires et enseignes collectives de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre, même s'ils sont situés hors de l'emprise de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre ou du Centre,
- les réseaux filaires ou hertziens de toute nature, les périphériques, et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

27.1.5 En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre sont les suivantes :

- Nettoyage
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien du Centre et de l'ensemble immobilier dont dépend le Centre
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts

- Sécurité incendie
- Surveillance
- Climatisation, chauffage, VMC
- Fonctionnement général
- Impôts, taxes, redevances :
- impôts, taxes et redevances liés au bâtiment,
- impôts, taxes et redevances liés à l'exploitation,
- autres impôts, taxes et redevances.
- Honoraires
- Travaux
- Procédures judiciaires et référés
- Promotion

27.1.6 Au titre des différentes catégories visées ci-dessus à l'article 27.1.5, il est précisé, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail afférents aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre et que le Preneur remboursera au Bailleur, comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, les dépenses exposées pour :

- (a) le nettoyage des parties communes ou à usage collectif et l'enlèvement des déchets qui en proviennent (y compris s'ils y ont été abandonnés par des tiers) ; le déneigement et salage de la voirie ;
- (b) y compris en cas de vandalisme ou de dégâts causés par des tiers, ou de travaux

occasionnés par force majeure ou cas fortuit, par la vétusté, l'obsolescence technique, ou résultant de mise en conformité avec des réglementations antérieures si la mise en œuvre est fractionnée sur plusieurs années, ou actuelles ou postérieures à la date des présentes, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, fixés ou prescrits par les autorités administratives, et ce, nonobstant, les dispositions de l'article 1719 2° du Code civil, ou de travaux relevant des articles 605 ou 1720 du code civil :

- l'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, le ravalement, les réfections, les réparations, les rénovations, y compris, pour tout ce qui précède, avec amélioration technique, fonctionnelle, qualitative ou esthétique, et ce, quelle que soit la nature des travaux y relatifs, des parties communes ou à usage collectif,
- toutes dépenses liées aux équipements communs ou collectifs, notamment équipements de climatisation et de chauffage, liaisons mécaniques (y compris les ascenseurs, monte-charges, trottoirs

roulants, escaliers mécaniques et tout équipements permettant le déplacement mécanisé des personnes et des biens tant sur le plan horizontal que vertical) et notamment, l'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, les réfections, les réparations, les rénovations, y compris, pour tout ce qui précède, avec amélioration technique, fonctionnelle, qualitative ou esthétique,

- les dépenses d'acquisition ou de location des parties, installations, éléments ou réseaux communs ou à usage collectif (éventuellement financés au moyen d'un leasing, crédit-bail ou crédit)

à la seule exception des dépenses et honoraires relatifs aux travaux et aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail, le Preneur supportant les dépenses et honoraires relatifs aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au bail.

- (c) le service d'ordre éventuel dans les parties communes ou à usage collectif, les moyens de lutte contre les effractions et le vandalisme tant sur le plan humain que matériel ou jugé comme tel y compris dans les zones périphériques au Centre, (sans qu'il emporte à la charge du Bailleur obligation de gardiennage) ;
- (d) les moyens de lutte contre l'incendie tant sur le plan humain que matériel, qui ne seront pas limités à ceux requis pour satisfaire aux exigences réglementaires ou à celles des contrats d'assurance (tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinklers) y compris dans les magasins) ;
- (e) le chauffage des parties communes ou à usage collectif, y compris toute alimentation (notamment électricité, gaz et eau), les réseaux de distribution ;
- (f) la réfrigération ou ventilation des parties communes ou à usage collectif, y compris toute alimentation (notamment électricité, gaz et eau), les réseaux de distribution ;
- (g) l'éclairage et l'eau des parties communes ou à usage collectif ;
- (h) toute dépense relative à la signalétique du Centre située aux abords de ce dernier même sur des immeubles ou emplacements n'en dépendant pas ;
- (i) les frais de direction, d'administration, de syndic de copropriété ou d'union de syndicats, de direction d'associations foncières ou syndicales, de fonctionnement de la Direction du Centre, d'administration de biens, de gestion immobilière ou locative et plus généralement tous honoraires à l'exception de ceux qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu

d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au Bail ;

- (j) tous impôts, taxes et redevances payés par le Bailleur en qualité de propriétaire ou à raison du Centre ou de son exploitation et notamment mais non limitativement, la taxe foncière (frais de gestion et d'enrôlement inclus), les taxes additionnelles à l'impôt foncier, le cas échéant, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe SACEM SPRE, la redevance radio électrique, la taxe d'enseigne, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets et les impôts, taxes, redevances, contributions et cotisations connexes grevant les parties communes ou à usage collectif, actuels et futurs (et ceux grevant les parties à usage privatif tant que l'administration ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires ou ayants-droit et les commerçants) et plus généralement les taxes, redevances, contributions et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou du Centre ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- (k) tous les coûts entraînés par toute servitude active [amodiation, prise à bail ou en concession d'espaces à usage collectif, autorisation ou concession domaniale pour tout accès piéton ou motorisé au Centre] ;
- (l) tous les frais de Justice nécessités par l'exploitation et la conservation des locaux communs et qui ne seraient pas imputables à un occupant en particulier ;
- (m) les autres dépenses les concernant qui ne peuvent être affectées à une catégorie ci-dessus (notamment les primes d'assurance relatives à l'immeuble et aux risques du propriétaire ; les frais nécessités par la gestion du Centre : matériels, personnel, fournitures, courrier, téléphone, prestataires extérieurs, frais divers, etc) ;
- (n) Les frais de communication, de promotion, de développement, et d'animation du Centre ;
- (o) Les frais de location et notamment ceux afférents à tous équipements, et notamment au parking, qui auraient été exposés dans le cadre de l'exploitation du Centre.

27.1.7 Les chapitres allant de (a) à (o) visés à l'article 27.1.6 comprennent tous les frais directs et indirects nécessaires à l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, prestations, et leurs accessoires d'usage, nécessaires ou obligatoires et notamment mais non limitativement les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts, contributions ou taxes, les honoraires versés à des tiers (en ce

compris les affiliés du Bailleur), frais d'études, rémunérations des bureaux de contrôle, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges afférant aux groupements tels qu'associations syndicales, associations foncières, associations de quartier, syndicats et unions de syndicats, auxquels le Centre appartient ou appartiendra, et les frais généraux.

27.1.8 Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des charges, impôts, taxes et redevances des parties communes ou à usage collectif ou des services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre s'opérera dans la limite des dispositions d'ordre public légales ou réglementaires applicables au Bail de manière impérative ;
- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation et adressera au Preneur un état récapitulatif annuel.

## **27.2 Charges privatives**

27.2.1 Le Preneur devra régler au Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, les charges privatives correspondant aux dépenses imputables aux parties privatives des Locaux ou du groupe de locaux incluant les Locaux (si elles n'étaient pas incluses dans les charges communes).

27.2.2 En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties privatives des Locaux ou du groupe de locaux incluant les Locaux sont les suivantes :

- Fluides, chauffage, ventilation, climatisation,
- Elimination des déchets,
- Enseignes et antennes,
- Parking personnel,
- Sécurité incendie,
- Surveillance,
- Hygiène, santé,
- Honoraires,
- Impôts, taxes, redevances :
- impôts, taxes et redevances liés au bâtiment,

- impôts, taxes et redevances liés à l'exploitation,
- autres impôts, taxes et redevances.
- Entretien, réparation, travaux,
- Promotion.

27.2.3 Au titre des différentes catégories visées ci-dessus à l'article 27.2.2, le Preneur remboursera, au Bailleur, toutes les dépenses imputables aux parties privatives des Locaux ou d'un groupe de locaux incluant les Locaux, c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative :

- (a) les frais occasionnés par l'entretien ordinaire, les réparations quelles que soient leur nature, les grosses réparations ou le renouvellement des ouvrages, et/ou éléments composant les Locaux, à la seule exception des dépenses et honoraires, relatifs aux travaux et aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail, le Preneur supportant les dépenses et honoraires relatifs aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au bail.
- (b) les impôts, taxes, redevances, contributions et cotisations de toute nature, actuels et futurs et plus généralement les taxes, redevances, contributions et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement (en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement) et notamment, le cas échéant la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets ;
- (c) les frais de tri et d'élimination des déchets des parties privatives ainsi qu'il est précisé dans le Règlement Intérieur et/ou la réglementation applicable ;
- (d) les frais d'alimentation en fluide chauffant et en fluide réfrigérant des Locaux calculés dans les conditions ci-après fixées s'il n'en est disposé différemment en annexe ;
- (e) les frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des Locaux ;
- (f) tous les frais d'ouverture des parties communes ou à usage collectif ou résultant de services communs encourus à la demande du Preneur ou d'un groupe de preneurs, ou entraînés par son (leur) fait, tels que, notamment mais non limitativement les frais résultant de l'ouverture du Centre en tout ou en partie hors de ses horaires ;
- (g) La sécurité incendie des Locaux et équipements associés,

- (h) Toutes primes versées ou supportées par le Bailleur au titre de l'article 19.1.
- (i) Les frais de communication, de promotion, de développement, et d'animation du Centre.

27.2.4 Les chapitres allant de (a) à (i) visés à l'article 27.2.3 comprennent tous les frais directs et indirects nécessaires à l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, prestations, et leurs accessoires d'usage, nécessaires ou obligatoires et notamment mais non limitativement les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts, contributions ou taxes, les honoraires versés à des tiers (en ce compris les affiliés du Bailleur), frais d'études, rémunérations des bureaux de contrôle, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges afférant aux groupements tels qu'associations syndicales, associations foncières, associations de quartier, syndicats et unions de syndicats, auxquels le Centre appartient ou appartiendra, et les frais généraux.

27.2.5 S'il n'en est disposé différemment dans les pièces annexes du Bail, les charges privatives sont calculées de la façon suivante :

- (a) Charges afférentes aux Locaux uniquement : elles seront refacturées au Preneur en intégralité ;
- (b) Charges afférentes à un groupe de locaux incluant les Locaux : elles seront refacturées au Preneur au prorata de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné qui sont loués ou susceptibles d'être loués.

Toutefois, s'agissant des dépenses d'eau privatives (abonnement et consommations, impôts inclus), elles seront réparties comme suit :

- Si le Preneur dispose d'un compteur individuel, seule sa consommation effective lui sera facturée.

L'installation et les relevés des compteurs ainsi que la répartition des dépenses d'eau privatives pourront être confiés à un exploitant extérieur. Dans ce cas le Preneur supportera l'intégralité des frais correspondant à ses Locaux à leur coût réel.

- Si le Preneur ne dispose pas de compteur individuel, elles seront refacturées au Preneur au prorata de la surface exploitée correspondant à la Surface GLA des Locaux, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné et qui sont loués ou susceptibles d'être loués et qui ne disposent pas de compteur individuel.

27.2.6 Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des charges, impôts, taxes et redevances des parties privatives des Locaux ou d'un groupe de locaux s'opérera dans la limite des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, sous réserve que lesdites

dispositions légales ou réglementaires soient applicables au Bail de manière impérative ;

- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation et adressera au Preneur un état récapitulatif annuel.

### **27.3 Paiement des charges**

27.3.1 Les charges communes et privatives sont payables par le Preneur, à titre provisionnel d'avance, soit chaque trimestre, aux termes des 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre soit le premier de chaque mois. Chaque provision sera égale au quart (provision trimestrielle) ou au douzième (provision mensuelle) du budget prévisionnel de l'année considérée.

27.3.2 Le montant et la périodicité des provisions sont fixés par le Bailleur.

27.3.3 L'état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera communiquée au Preneur (i) au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, ou (ii) si le Centre est soumis au régime de la copropriété (ou analogue), dans le délai de trois mois (3) à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

27.3.4 Les charges seront réglées au moyen de prélèvements automatiques ainsi qu'il est dit à l'Article 24 ci-dessus, et assujetties à la T.V.A. au taux en vigueur à chaque échéance.

### **27.4 Avance sur charges**

27.4.1 Une avance permanente de trésorerie sur charges sera versée au Bailleur lors de la livraison des Locaux au Preneur, égale à trois mois de provision sur charges, calculée sur le budget prévisionnel à l'ouverture du Centre et sur le budget de l'année civile précédente pour les années suivantes.

27.4.2 Elle sera réajustée en plus ou en moins, en cours d'année civile, en considération du budget clos pour l'année précédente, pour être égale au quart dudit budget. Elle sera restituée au Preneur lors du départ des Locaux, après apurement de son compte.

27.4.3 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.

### **27.5 Extension éventuelle du Centre**

En cas d'extension du Centre, le Bailleur pourra ou non, compte tenu de l'impossibilité pratique de déterminer les équipements techniques spécifiques à l'extension à la date de signature du Bail, faire participer les occupants de l'extension aux charges communes du Centre avant extension.

## **ARTICLE 28 - IMPOTS, TAXES, REDEVANCES**

**28.1** Le Preneur réglera au Bailleur aux mêmes époques que les Loyers et charges, à titre provisionnel la quote-part correspondant aux Locaux de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière (en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement), de tous impôts, contributions, redevances et taxes, actuels et futurs, appelés auprès du Bailleur, afférents aux Locaux, (y compris, le cas échéant la taxe additionnelle au droit au bail) et plus généralement des taxes, contributions, redevances et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement. La quote-part correspondant aux Locaux sera calculée en fonction de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux dépendant du Centre, qui sont loués ou susceptibles d'être loués.

**28.2** Les provisions feront l'objet d'un ajustement à intervenir lors du 1er trimestre suivant l'année civile écoulée ou trimestre suivant, sur la base des impositions réelles.

**28.3** Il devra également acquitter directement tous les autres impôts, contributions, taxes relatifs aux Locaux (impôts locaux, taxe professionnelle, cotisation foncière des entreprises etc...) ainsi que les charges de ville, de police, de voirie, de manière que le Bailleur ne puisse être aucunement recherché à ce sujet. Il devra justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment en fin de Bail, de la mise à jour de sa situation fiscale.

**28.4** Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des taxes, impôts, contributions et redevances s'opérera dans la limite des dispositions d'ordre public, légales ou réglementaires impérativement applicables au Bail de manière impérative ;
- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

## **ARTICLE 29 - PENALITES DE RETARD**

**29.1** A défaut de paiement de toute somme due en vertu du Bail à son échéance, une majoration de dix pour cent (10%) des sommes dues sera appliquée à titre de pénalité, sans préjudice de la mise en jeu de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur, des intérêts de retard prévus ci-après et de tous dommages-intérêts supplémentaires que le Bailleur serait en droit de réclamer. Cette pénalité s'appliquera de plein droit à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

**29.2** Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêt [si bon semble au Bailleur] un mois à compter de cette date jusqu'au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure. Cet intérêt sera égal au taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée majoré de cinq cents points de base (c'est-à-dire si par exemple le taux d'intérêt légal est de 4 %, le taux majoré sera de 9 %).

**29.3** Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais que le Bailleur pourrait supporter en raison de son retard, et en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

**29.4** Au cas où le Preneur n'aurait pas réglé dans les conditions et aux dates prévues les honoraires, contributions diverses, remboursements, primes, etc... mis à sa charge par les présentes et leurs annexes, et si le Bailleur en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du Bailleur au taux majoré indiqué à l'Article 29.2 ci-dessus.

## **TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 30 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

**30.1** Il est expressément stipulé qu'en cas de défaut de paiement d'un seul terme de Loyer ou fraction de terme de Loyer, de rappel de Loyer dû après fixation amiable ou judiciaire, de supplément dû au titre de réajustement de la clause Loyer Variable, du dépôt de garantie ou de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des charges et accessoires ou avances sur charges, de l'indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux en application de l'article L.145-28 du Code de Commerce ou de l'article 1240 du Code civil et plus généralement de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette en ce compris toute somme en exécution d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution par le Preneur d'une quelconque des obligations mise à sa charge tant par le présent Bail et/ou ses annexes que par les dispositions non abrogées du Décret du 30 septembre 1953 et des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce et après expiration d'un délai d'un mois suivant sommation notifiée par voie extra judiciaire d'exécuter l'obligation méconnue ou commandement de payer restés infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et ce, même en cas d'exécution par le Preneur postérieurement à l'expiration du délai ci-dessus.

**30.2** De la même manière toute offre de paiement après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

**30.3** Il est expressément convenu entre les Parties que cette résiliation pourrait intervenir quelle que soit la cause et ou l'ancienneté de la créance ou l'obligation non respectée.

**30.4** L'acquisition par le Bailleur de la présente clause résolutoire ne mettra pas fin aux obligations du Preneur et notamment à celle de payer les Loyers et charges échus non réglés.

**30.5** Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des Locaux et dans ce cas, le dépôt de garantie et les Loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts.

### **ARTICLE 31 - INDEMNITE D'OCCUPATION**

L'indemnité d'occupation, à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des Locaux après résiliation de plein droit, judiciaire, conventionnelle ou expiration du

bail, est fixée à un pour cent (1 %) du Loyer annuel facturé et indexé de la dernière année de location, par jour de calendrier jusqu'à la reprise des Locaux par le Bailleur et augmenté des charges exigibles au titre du Bail, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être demandés en justice par le Bailleur.

### **ARTICLE 32 - INDIVISIBILITE DU BAIL**

Le Bail est stipulé indivisible au bénéfice exclusif du Bailleur ; en cas de copreneurs, l'obligation de ceux-ci sera réputée indivisible et solidaire.

### **ARTICLE 33 - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE**

**33.1** Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer aucune personne physique ou morale dans les Locaux, même à titre gratuit. Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du Preneur dans les lieux loués est formellement interdite.

**33.2** Toute location-gérance est soumise à l'agrément du Bailleur, et devra comporter une clause de résiliation de plein droit en cas de cession du fonds de commerce.

### **ARTICLE 34 - CESSION**

**34.1** Le Preneur ne pourra céder son Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le Centre. L'acquéreur du fonds de commerce devra être agréé par le Bailleur auquel la cession sera signifiée préalablement à sa réalisation.

**34.2** La cession ne pourra être régularisée que si le cédant a intégralement exécuté ses obligations, notamment relatives au loyer et aux charges, envers le Bailleur. Par ailleurs, le cédant remettra au Bailleur, préalablement à ladite régularisation de la cession, le rapport de repérage amiante avant travaux dans ses aménagements et installations (ou toute autre dénomination qui s'y substituerait).

**34.3** Cette cession sera régularisée par acte authentique, auquel interviendra le Bailleur, et dont une expédition lui sera remise aux frais du Preneur. Le cédant sera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des Loyers et de l'exécution du Bail, notamment en ce qui concerne l'affectation donnée aux Locaux loués et résultant de l'Article 3 ci-dessus pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de transfert de propriété du bail. Par dérogation à l'article L.145-16-1 du code de commerce, le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

**34.4** En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur ou de son représentant, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant devant être remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues à l'Article 26 du présent Bail.

**34.5** Le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du Bail ou de ses prorogations et renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

**34.6** Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préemption, le Preneur devra lui communiquer au moins quarante-cinq jours à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

**34.7** La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication de l'état civil et de l'adresse du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K-Bis de moins de trois mois, l'indication du prix de vente du fonds de commerce et les modalités de paiement du prix, l'évaluation du stock, l'énumération des contrats conclus par le cédant en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants, de manière générale toutes les autres conditions de la vente projetée. Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision éventuelle d'user de son droit de préemption. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préemption. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre d'acceptation éventuelle du Bailleur à la notification du Preneur, laquelle vaudra vente dans les conditions prévues par l'article 1589 du Code Civil.

**34.8** En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

**34.9** Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et la personnalité des cocontractants pour que la notification soit valable.

**34.10** Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer, ou substituer tout tiers de son choix, au cessionnaire, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

**34.11** Enfin, pour se conformer aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il devra être établi entre le Bailleur et le cessionnaire au jour de la prise d'effet de la cession un état des lieux, étant d'ores et déjà expressément convenu que :

- cet état des lieux sera établi :
  - o pour le seul accomplissement de la formalité prévue à l'article L.145-40-1 du Code de commerce
  - o soit amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier aux frais partagés des parties ;
- l'obligation de délivrance du Bailleur sera, totalement, remplie par la prise de possession des Locaux en l'état au jour de la cession ;
- en conséquence, le Bailleur ne garantira, ni l'état des Locaux, ni les vices de toute nature cachés ou apparents, ni l'adaptation des Locaux à l'activité du cessionnaire, ni toute autre disposition figurant à ce sujet

dans l'acte de cession entre le cédant et le cessionnaire, relativement à l'état des Locaux, le cessionnaire devant faire son affaire personnelle des rapports de droit pouvant exister à l'encontre du cédant, de sorte que la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires ne puisse être recherchée ;

- seul l'état des lieux d'entrée initial établi entre le Preneur et le Bailleur lors de la

Livraison tel que visé à l'ARTICLE 5 - fera foi entre le Bailleur et le cessionnaire (notamment pour déterminer les obligations du cessionnaire lors de la restitution des Locaux dans les conditions visées à l'ARTICLE 17 - ), ce que le cessionnaire devra confirmer, sans réserves, au Bailleur au moment de la cession, le cédant s'en portant fort.

**34.12** L'acte de cession devra impérativement reprendre les dispositions du présent article 34.11 sous peine de nullité de la cession.

### ARTICLE 35 - RENOUELEMENT

**35.1** Le renouvellement éventuel du présent Bail ne pourra être consenti et accepté que pour une nouvelle période de dix ans [ sauf disposition légale ou réglementaire impérative contraire].

**35.2** Lors de chaque éventuel renouvellement successif le loyer de renouvellement sera nécessairement le Loyer à deux composantes de l'Article 22 du présent Bail, c'est-à-dire un Loyer Variable fixé au taux convenu en Partie I du présent Bail, qui ne pourra en tout état de cause être inférieur à un loyer minimum garanti égal à la valeur locative des Locaux à la date d'effet du renouvellement du Bail.

**35.3** Lors de chaque éventuel renouvellement successif :

- les Parties conviennent que le montant du loyer minimum garanti du Bail ainsi renouvelé, sera fixé à la valeur locative, telle que définie par l'article L.145-33 du Code de Commerce et les articles R.145-2 et suivants du Code de Commerce . D'un commun accord entre les Parties, la valeur locative sera fixée par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du Centre, ou à défaut, d'un Centre Commercial équivalent, sauf à être corrigée en considération des différences constatées entre les Locaux et les locaux de référence ;
- en tant que de besoin, il est expressément convenu entre les Parties que (i) le loyer minimum garanti de renouvellement ne sera pas plafonné et (ii) l'éventuelle variation à la hausse du loyer minimum garanti qui découlera de cette fixation à la valeur locative ne sera pas limitée et pourra conduire à des augmentations supérieures pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

À défaut d'accord amiable, les Parties attribuent volontairement et expressément compétence au **Président du Tribunal Judiciaire compétent faisant fonction de Juge des Loyers Commerciaux** (soit territorialement le Président du Tribunal Judiciaire de Paris en application de la clause attributive de compétence

territoriale résultant du présent bail, sauf exception en cas d'inapplicabilité de cette clause pour cause de souscription entre deux parties non-commerçantes (cf. Article 48 du Code de Procédure Civile) renvoyant dans ce cas à la compétence du Juge des Loyers Commerciaux du Tribunal Judiciaire situé dans le ressort des lieux loués par application de la règle de compétence territoriale de droit commun) et ce pour fixer le loyer minimum garanti à la valeur locative, comme il est dit ci-dessus, la procédure de fixation du loyer étant ainsi entreprise dans les termes et conditions définies par les articles R 145-23 et suivants du code de commerce, le Juge statuant sur mémoires.

### **ARTICLE 36 - FORMALITES**

Toute formalité qui serait la suite du Bail sera effectuée aux frais du seul Preneur.

### **ARTICLE 37 - COMPETENCE**

Tout litige relatif aux présentes et à leurs suites sera de la compétence des Tribunaux de Paris.

### **ARTICLE 38 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection

de domicile :

(a) le Bailleur, en son siège social,

(b) le Preneur, dans les Locaux.

### **ARTICLE 39 - FRAIS ET HONORAIRES**

**39.1** Le Preneur s'oblige à s'acquitter à la signature du présent Bail d'une somme forfaitaire telle que définie en Partie I au titre de sa participation aux frais et honoraires d'une part de rédaction des présentes et d'autre part d'assistance administrative attachée à toute déclaration préalable transmise et élaborée par le Preneur.

**39.2** Ces frais et honoraires tels que stipulés en Partie I s'entendent hors taxes et seront majorés de la T.V.A. en vigueur à la date de signature du présent Bail.

### **ARTICLE 40 - DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE**

Le Bailleur et le Preneur affirment leur attachement à poursuivre les objectifs en matière de développement durable tels qu'exposés dans l'Annexe Environnementale.

### **ARTICLE 41 - DECLARATIONS**

**41.1** Le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur un état des Risques et Pollutions annexé aux présentes et comprenant :

- les informations relatives aux risques naturels, miniers, et technologiques du périmètre dans lequel sont situés les Locaux, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement.
- les informations relatives à la pollution des sols, conformément à l'article L 125-7 du code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoyant que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement.

Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation du Centre au regard de ces réglementations et s'interdit tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

**41.2** Le Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E) tel que prévu et en application des articles L. 134-1 à L.134-5, du Code de la construction et de l'habitation est joint à des fins d'information aux présentes conformément aux dispositions de l'Arrêté du 18 avril 2012 du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, relatif au diagnostic de performance énergétique pour les Centres Commerciaux existants proposés à la Vente ou à la Location en France Métropolitaine ( publié au J.O du 28 avril 2012), arrêté pris en application de la Loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010.

**41.3** Dans l'hypothèse où le Centre entre dans le champ d'application du dossier technique amiante, le Bailleur tient à la disposition du Preneur le dossier technique amiante relatif au Centre (en ce compris, les Locaux). Le Preneur reconnaît avoir consulté le dossier et déclare en avoir une parfaite connaissance, et faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

#### **ARTICLE 42 - ACTES ET FAITS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL**

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

#### **ARTICLE 43 - SUBSTITUTION**

Si, pendant la durée du Bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie du Centre, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert, dans les droits et obligations du Bailleur, conformément aux termes et conditions de l'acte passé entre le Bailleur et ledit tiers au titre de ce transfert, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

#### **ARTICLE 44 - OBLIGATION D'INFORMATION**

Le Preneur s'engage irrévocablement à notifier au Bailleur au plus tard dans les trois (3) mois de leur survenance par lettre recommandée avec avis de réception tous faits ayant pour effet de modifier significativement sa situation juridique, notamment et de manière non limitative, toute modification significative de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, de siège social), fusion, scission, transfert universel de patrimoine, ou tout changement de contrôle du Preneur et/ou des sociétés qui le contrôlent directement ou indirectement. Cette notification devra être accompagnée des justificatifs y afférents.

#### **ARTICLE 45 - TRANSMISSION DES DOCUMENTS LOCATIFS PAR VOIE DEMATERIALISEE ET MODALITES DE RECOURS A LA SIGNATURE ELECTRONIQUE**

##### **45.1 Transmission des Documents Locatifs par voie dématérialisée**

La loi reconnaissant la valeur juridique du document électronique et afin de faciliter les relations locatives entre les Parties, le Bailleur se réserve la possibilité de mettre en place un processus de transmission dématérialisée au Preneur des documents en relation avec le Bail et de ses annexes, et notamment les factures et/ou avoirs émis par le Bailleur, les procès-verbaux de livraison et d'ouverture des Locaux au public, les états des lieux d'entrée et de sortie, et plus généralement tous documents établis dans le cadre de la conclusion, l'exécution et l'expiration du Bail (ci-après le(s) « Document(s) Locatif(s) »).

Dès lors qu'il aura été prévenu, par tous moyens, par le Bailleur du caractère effectif de la mise en place de ce processus et de la nature des documents concernés, le Preneur accepte d'ores et déjà que les Documents Locatifs fassent l'objet d'une transmission par voie dématérialisée.

D'un commun accord entre les Parties, la transmission dématérialisée au Preneur des Documents Locatifs se fera au moyen d'un simple courrier électronique à l'adresse électronique du Preneur. Le Preneur s'engage à communiquer sans délai au Bailleur et/ou son mandataire, à l'attention de son service de gestion locative, son adresse électronique et, en cas de modification de celle-ci, sa nouvelle adresse.

A défaut de communication par le Preneur de son adresse électronique et passé le délai de 8 jours suivant la demande du Bailleur, le Preneur sera redevable de plein droit d'une somme de 150 € par jour de retard, à titre de pénalité irréductible, sans préjudice pour le Bailleur, si bon lui semble, de mettre en jeu la clause résolutoire du Bail pour ce motif.

Le Preneur reconnaît et accepte expressément que la date d'expédition figurant sur le courrier électronique par lequel le Bailleur lui aura communiqué tout Document Locatif vaudra, jusqu'à preuve du contraire, remise effective au Preneur de ce document. Il s'engage toutefois à en accuser réception.

Les Parties conviennent et reconnaissent que chaque Document Locatif transmis par courrier électronique ou toute autre forme dématérialisée :

- constitue l'original du document concerné,

- est établi et conservé par les Parties dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité,
- est parfaitement valable entre elles, les Parties s'engageant notamment à ne pas en contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante, sur le fondement de son envoi sous la forme électronique ou toute autre forme dématérialisée,
- constitue une preuve littérale et a la même valeur probante qu'un écrit transmis sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil.

Les Parties conviennent et reconnaissent que la transmission des Documents Locatifs par courrier électronique ou toute autre forme dématérialisée vaut preuve entre elles de l'existence, de l'origine, du contenu, de l'intégrité, de l'envoi du document par le Bailleur et de sa réception par le Preneur, étant rappelé que l'envoi et la réception du document sont réputés intervenir au même moment.

Chaque Partie est responsable de son système de messagerie électronique et de sa capacité à traiter l'envoi et la réception des Documents Locatifs. Si l'une des Parties se trouve dans une impossibilité quelconque d'utiliser son système de messagerie électronique, elle en avertira l'autre dans les meilleurs délais.

Nonobstant le processus de transmission dématérialisée ci-dessus convenu et aux lieu et place de celui-ci, le Bailleur se réserve le droit de transmettre à tout moment au Preneur les Documents Locatifs :

(i) au moyen d'un processus de transmission dématérialisée différent de celui ci-dessus convenu. Dans ce cas, le Bailleur s'engage à en avvertir le Preneur et lui en communiquer les modalités, par simple courrier électronique ou par lettre recommandée avec avis de réception, 8 jours au moins avant sa mise en place,

(ii) par voie postale ou remise en mains propres, pour quelle que raison que ce soit et en particulier en cas de dysfonctionnement du système de messagerie électronique de l'une ou l'autre des Parties ou de tout autre processus de transmission dématérialisée qui s'y serait substitué.

#### **45.2. Modalités de recours à la signature électronique**

Pour des raisons d'organisation matérielle, le Bailleur entend pouvoir procéder en la forme électronique à la signature du Bail et de tous actes, avenants, documents et annexes en relation avec le Bail (ci-après le(s) « eDocument(s) »).

Dans ce cadre, le Bailleur aura recours aux services d'un prestataire spécialisé en ce domaine, à savoir la société DocuSign France (ci-après désignée le « Prestataire»), société par actions simplifiée, dont le siège social est situé à Issy-les-Moulineaux (92310), 9-15 rue Maurice Mallet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 812 611 150, et dont le nom commercial est « DOCUSIGN », en bénéficiant de la solution mise en place par le Prestataire au profit du Bailleur ou son mandataire pour procéder à la signature électronique des eDocuments.

Dès lors qu'il aura été prévenu, par tous moyens, par le Bailleur de sa volonté de recourir à ce processus et de la nature des documents concernés, le Preneur accepte

d'ores et déjà que les eDocuments fassent l'objet d'une signature électronique suivant les modalités et conditions prévues par le Prestataire.

Pour la signature électronique de chaque eDocument concerné, le Preneur s'engage (i) à transmettre au Bailleur, son mandataire ou le Prestataire, tous documents nécessaires à la justification et la certification de l'identité, la qualité et le pouvoir du signataire agissant pour son compte et (ii) à se conformer strictement aux modalités de mise en œuvre du processus de signature électronique du Prestataire.

Les Parties conviennent et reconnaissent que tout eDocument qui fera l'objet d'une signature électronique au moyen du processus mis en place par le Prestataire et dont les caractéristiques et modalités sont décrites par un guide d'utilisateur établi par le Prestataire librement accessible sur son site internet :

- constitue l'original du document concerné,
- est établi et conservé par les Parties dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité,
- est parfaitement valable entre elles, les Parties s'engageant notamment à ne pas en contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante, sur le fondement de sa forme dématérialisée et sa signature électronique,
- constitue une preuve littérale et a la même valeur probante qu'un écrit transmis sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil.

Les Parties conviennent et reconnaissent en outre que :

- la signature électronique de tout eDocument selon le processus mis en place par le Prestataire constitue un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec ledit document,
- les conditions dans lesquelles la signature électronique aura été créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité du document garantie, sont conformes à celles fixées par le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017,
- la signature électronique de tout eDocument selon le processus mis en place par le Prestataire vaudra preuve du contenu dudit document, de l'identité des signataires et de leur consentement aux obligations et conséquences de faits et de droit qui découlent de ce document. En particulier, l'envoi du message SMS ou sous tout autre format électronique confirmant la signature de l'acte sera réputé émaner du signataire qui se sera identifié comme tel sur la plateforme du Prestataire,
- la conservation et l'archivage de tout eDocument sous la forme électronique par le Prestataire ou le sous-traitant auquel il a entendu confié cette mission et dont les conditions générales d'utilisation sont accessibles sur le site internet du Prestataire ([https://cdcarhineo.com/docs/CG\\_FR\\_ClientFinal\\_2019.html](https://cdcarhineo.com/docs/CG_FR_ClientFinal_2019.html)) permettent d'en garantir l'intégrité dans le temps.

Nonobstant le processus de signature électronique ci-dessus convenu et aux lieu et place de celui-ci, le Bailleur se réserve le droit de proposer au Preneur de signer tout eDocument :

- (i) au moyen d'un processus de signature électronique mis en place par un prestataire différent de celui ci-dessus convenu. Dans ce cas, le Bailleur s'engage à en avertir le Preneur et lui en communiquer les modalités, par simple courrier électronique ou par lettre recommandée avec avis de réception, 8 jours au moins avant sa mise en place,
- (ii) de manière manuscrite sur support papier, pour quelle que raison que ce soit et en particulier en cas de dysfonctionnement du système de signature électronique utilisé.

Enfin, nonobstant la signature électronique de tout eDocument, chacune des Parties se réserve le droit d'en solliciter la signature manuscrite d'un exemplaire sur support papier et s'engage à y procéder à première demande de l'autre.

#### **ARTICLE 46 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

Pour l'exécution du présent bail et de ses renouvellements successifs, comme de sa tacite prolongation, les parties consentent mutuellement et expressément au traitement des données à caractère personnel (DCP) les concernant, chacune étant responsable des traitements qu'elle opère. Les traitements ont pour base légale l'exécution du bail et pour finalités la gestion contractuelle et l'activité commerciale. Les données sont aussi susceptibles d'être mises à disposition des personnes autorisées via une « data room » électronique, dans le cadre d'une procédure de cession / acquisition d'actifs, exclusivement à des fins d'évaluation des actifs et de façon confidentielle.

À cet égard, dans l'hypothèse où le bailleur, ou son mandataire, serait amené à traiter de DCP, il s'engage à être à tout moment pendant la durée du présent bail, ses renouvellements successifs ou sa tacite prolongation, en conformité avec les lois et règlements européens et français relatifs à la protection des données personnelles, en particulier le règlement européen sur la protection des données personnelles n°2016/679 du 27 avril 2016 (le « RGPD ») et les textes nationaux pris en application.

Il devra notamment documenter le respect par ses soins des dites réglementations en tenant à jour un registre dédié à la fois aux traitements de DCP réalisés, aux failles comme risques de failles de sécurité précitées. Il devra également mettre en œuvre toutes mesures techniques, organisationnelles et garanties appropriées afin de se conformer aux dites règles. Ceci concerne à titre non limitatif, la sécurité des DCP (y compris leur confidentialité et leur intégrité), la minimisation de leur traitement, le respect des règles en matière de transferts de DCP en dehors de l'Union européenne et le respect des droits et libertés des personnes physiques dont les DCP sont traitées (notamment information, transparence, consentement, accès, limitation, opposition, portabilité, effacement et voies de recours). Conformément au RGPD, les données seront conservées pendant la durée d'exécution du bail, et jusqu'à la plus tardive des dates de prescriptions plus six mois hors contentieux de toutes actions pouvant naître du dudit contrat et en cas de sinistre et/ou contentieux jusqu'à l'obtention d'une décision définitive rendue en dernier ressort.

Les personnes concernées désirant exercer leurs droits pourront s'adresser au délégué à la protection des données de Klépierre, à l'adresse dpo@klepierre.com.

Sans préjudice de toute autre stipulation des présentes, les termes de la présente clause survivront à l'expiration ou à sa résiliation pour quelque cause que ce soit, et ce pour la durée de prescription des droits et obligations qui en font l'objet.

## Annexe A

### DEFINITIONS

Dans le présent Bail, les termes commençant par une majuscule ont, sauf dispositions contraires, le sens qui leur est donné dans le présent Article.

« **Annexes** » signifie les annexes du Bail dont la liste figure en Partie I .

« **Annexe Environnementale** » signifie l'annexe intitulée « annexe environnementale » telle qu'elle figure en annexe du Bail.

« **Bailleur** » a la signification qui lui est donnée en tête du présent Bail.

« **Bail** » signifie le présent bail, en ce inclus, le préambule, la Partie I, la Partie II et les Annexes.

« **Centre** » signifie l'ensemble immobilier à usage de centre commercial, tel que plus amplement défini en Partie I .

« **Cahier des Charges** » signifie le document dénommé, selon le cas, cahier des charges, cahier des prescriptions techniques et architecturales ou cahier preneur ou plus largement tout autre document technique, ainsi que ses éventuelles annexes, tels que figurant en Annexe du Bail.

« **DPE** » Diagnostic de Performance Energétique à la signification qui lui est donnée à l'Article 41.2 et tel qu'il figure en annexe du bail.

« **Documents locatifs** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 45

« **Dossier d'Aménagement Preneur** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 14.1.

« **Entité Collective de Gestion** » signifie l'entité ou les entités (syndicat de copropriétaires AFUL, AFU, ASL...) dénommées comme telles dans la Partie I ou toute entité qui pourrait venir à être postérieurement créée par l'effet de la loi, ou avec l'accord du Bailleur, en substitution ou non d'une Entité Collective de Gestion existante, aux fins d'organiser la conservation, la gestion ou l'administration, de tout ou partie du Centre.

« **Livraison** » signifie la date à laquelle le Preneur prend possession des Locaux, comme il est dit à l'Article 5.

« **Locaux** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.

« **Loyer** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Loyer Minimum Garanti** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Loyer Variable** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Organisme des Commerçants du Centre** » signifie l'Organisme des Commerçants du Centre tel que le cas échéant défini dans l'Exposé du Bail, et/ou tout organisme quelle qu'en soit la nature juridique (société commerciale, association, Groupement d'Intérêt Economique ou autre) qui viendrait à être créé, en substitution le cas échéant de l'Organisme des Commerçants du Centre existant, en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement, l'animation et la publicité.

« **Partie I** » signifie les stipulations figurant dans la première partie du Bail

« **Partie II** » signifie les stipulations figurant dans la seconde partie du Bail

« **Règlement Intérieur** » signifie le règlement intérieur du Centre tel que figurant en Annexe du Bail, et le cas échéant, tel qu'ultérieurement modifié.

« **RGPD** » signifie Règlement Général de Protection des Données

« **Parties** » signifie le Bailleur et le Preneur.

« **Preneur** » a la signification qui lui est donnée en tête du présent Bail.

« **Surface GLA** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.2.

« **Surface de Vente** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.3.

« **Travaux d'Aménagement** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.

Il est rappelé que le Bail a été divisé en deux parties pour les seuls besoins de facilité d'exploitation et que l'ensemble des stipulations du Bail, que ce soient celles de la Partie I ou celles de la Partie II, a été librement négocié entre les Parties. En conséquence, les Parties reconnaissent que le Bail étant un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, l'article 1171 du Code civil n'est pas applicable aux présentes.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### **USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE**

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en

dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

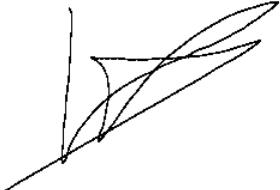
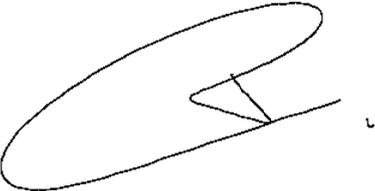
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>Mme MARCY CORALIE</b> <b>représentant de Mme</b> <b>DUVIVIER JULIE a</b> <b>signé</b></p> <p>à RIBEMONT le 12 juillet 2024</p>	
<p><b>M. SOVEAUX DAVID</b> <b>représentant de M.</b> <b>MARTENA PHILIPPE a</b> <b>signé</b></p> <p>à RIBEMONT le 12 juillet 2024</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>DEMAZURE</b> <b>GREGORY a signé</b></p> <p>à RIBEMONT L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE DOUZE JUILLET</p>	

## DELEGATION D'ENGAGEMENTS

Le soussigné,

Monsieur **Barthélémy DOAT**,  
Domicilié professionnellement à Paris 9<sup>ème</sup>,  
26 boulevard des Capucines,

Agissant en qualité de Directeur Général des Centres Commerciaux France et Belgique de KLEPIERRE MANAGEMENT, Société en Nom Collectif au capital de 1 682 272 €, dont le siège social est à Paris 9<sup>ème</sup>, 26 boulevard des Capucines, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 562 100 214, et agissant en vertu d'une délégation consentie, avec faculté de subdéléguer, par Monsieur Jean-Marc JESTIN, Gérant de KLEPIERRE MANAGEMENT, en date du 02 Octobre 2020,

donne pouvoir, avec faculté de subdélégation partielle dans les conditions ci-après visées, à

Madame Julie DUVIVIER, Directrice Juridique France et Belgique,  
Domiciliée professionnellement à Paris 9<sup>ème</sup>,  
26 boulevard des Capucines,

A l'effet de :

**- Dans le cadre des missions confiées par ses mandants à KLEPIERRE MANAGEMENT relevant du domaine de la Direction Juridique France et Belgique et dans les conditions contractuellement fixées :**

- Signer et résilier toutes conventions mises en place en application desdites missions, accomplir tous actes nécessaires à la réalisation de ses missions et notamment passer et signer tous contrats préalablement approuvés par décision d'Assemblée Générale de Copropriété ou d'Aful,
- Signer et résilier tous baux commerciaux,
- Signer les conventions de sous-occupations du domaine public,
- Subdéléguer le pouvoir de signer les baux commerciaux conformément aux procédures en vigueur au sein de KLEPIERRE MANAGEMENT relatives aux clauses substantielles du bail-type aux Responsables Juridique de la Direction Juridique Patrimoine,
- Signer toutes cessions de fonds de commerce et de droit au bail,
- Subdéléguer le pouvoir de signer les actes de cession de fonds de commerce et de droit au bail aux Responsables Juridique , aux Juristes et Assistantes Juridiques de la Direction Juridique Patrimoine,
- Déclarer toutes créances pour le compte des mandants dans le cadre des procédures collectives,

- Ordonnancer le paiement des factures des prestataires externes (Huissiers, Avocats, Notaires, Experts...) ; subdéléguer ce pouvoir aux Responsables Juridique de la Direction Juridique Patrimoine dans la limite de 16.000 € HT et aux Juristes de la Direction Juridique Patrimoine dans la limite de 8.000 € HT,
- Ordonnancer le paiement des indemnités d'éviction ou de transfert aux locataires dans le cadre des budgets restructuration ou tableaux trimestriels de provision desdites indemnités préalablement approuvés par le mandant dans la limite de 100.000 € HT ; subdéléguer ce pouvoir aux Responsables Juridique de la Direction Juridique Patrimoine dans la limite de 50.000 € HT,
- Procéder à toute écriture de passage par pertes et/ou profits, lesdites écritures devant être cosignées par Julie DUVIVIER et Bruno WARTELE
- Transiger et abandonner les créances dans le cadre des seuils fixés par les mandats,
- Rembourser tous avoirs locatifs d'un montant inférieur ou égal à 32.000 € TTC ; subdéléguer ce pouvoir aux Responsables Juridique de la Direction Juridique Patrimoine dans la limite de 16.000 € TTC,
- Signer et remplir tous certificats relatifs aux questionnaires Syndic requis dans le cadre des cessions de lots de copropriété ; subdéléguer ce pouvoir aux Responsables Juridique de la Direction Juridique Patrimoine et aux Juristes de la Direction Juridique Patrimoine,

étant ici précisé que les facultés de subdéléguer n'emporteront pas pouvoir d'accorder au subdélégataire cette même faculté,

- Signer toutes conventions d'administration immobilière,

subdéléguer ce pouvoir à M. Brice FANTOZZI

étant ici précisé que la faculté de subdéléguer n'emportera pas pouvoir d'accorder au subdélégataire cette même faculté.

- Dans le cadre du fonctionnement de KLEPIERRE MANAGEMENT :

- Engager les dépenses de fonctionnement de la Direction Juridique France et Belgique dans le cadre du budget annuel approuvé
- Subdéléguer ce pouvoir aux Responsables Juridique de la Direction Juridique Patrimoine pour la partie du budget annuel approuvé qui leur est affectée, sans faculté pour ces derniers de subdéléguer,

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, plus généralement, faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

La présente délégation annule et remplace toutes délégations de pouvoirs antérieurement consenties pour le même objet.

Elle pourra être modifiée ou révoquée à tout moment par le délégant. Elle pourra également, en tant que de besoin, être confirmée et précisée, notamment sur demande de tout tiers intéressé.

La présente délégation sera automatiquement révoquée en cas de cessation de fonctions du délégataire.

Fait à Paris,  
Le 04 Janvier 2021

Barthélémy DOAT  
"Bon pour délégation" \*

Julie DUVIVIER  
"Bon pour acceptation de délégation" \*

DocuSigned by:  
*Barthélémy Doat*  
DFA0DD20307E4E1...

DocuSigned by:  
*Julie DUVIVIER*  
604C8041D5A945A...

\* *Mention manuscrite*

**CERTIFICAT de RECEPTION des INFORMATIONS**  
visées aux articles L 145-40-2 C. Com et R 145-36 C. Com

**CENTRE :** BOULOGNE LES PASSAGES

**Bailleur :** CECOBIL

**Local :** N°128

**Preneur :** BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT

**Entité collective de gestion de l'immeuble :** Monopropriété

**DOCUMENTS REMIS :**

**(i) un état prévisionnel des travaux dont la réalisation est envisagée dans les trois années suivant la conclusion du bail [Annexe 1]**

Ce document constitue un récapitulatif des travaux envisagés à la date des présentes par le Bailleur ou l'entité collective de gestion.

En tant qu'état prévisionnel, le Bailleur n'en garantit pas la réalisation ou l'exhaustivité : le volume, la nature, le calendrier et le coût des travaux étant susceptibles d'être modifiés.

Par réalisation, il convient d'entendre le démarrage effectif de l'exécution des travaux tel qu'il a pu être envisagé à la date d'établissement de l'état prévisionnel ; il en va de même du budget prévisionnel.

Cet état ne préjuge pas, au regard du particularisme de la structure juridique de gestion de l'ensemble immobilier dont dépend les Locaux donnés à Bail, des travaux dont la réalisation serait envisagée ou viendrait à être décidée ultérieurement par le Bailleur ou par l'entité collective de gestion et non connu à la date d'établissement du présent état.

**(ii) un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leurs coûts [Annexe 2]**

Les travaux inclus dans ledit état sont ceux qui ont été exécutés dans les trois années calendaires précédant la date de conclusion du Bail ou la date de l'échéance triennale.

Les travaux exécutés incluent les travaux engagés mais non achevés à hauteur de leur pourcentage d'avancement.

Le coût mentionné est celui des acomptes ou situations de travaux correspondant aux travaux de la période ; si ceux-ci n'ont été réalisés que partiellement sur la période ou que les acomptes visent également des travaux à réaliser après son terme, le coût est calculé prorata temporis.

L'état récapitulatif des travaux réalisés et leurs coûts n'a qu'une valeur informative. Il ne peut, de quelque manière que ce soit, servir de référence et ne préjuge pas des années à venir.

\*\*\*\*\*

Le Preneur déclare (i) que les états susvisés lui ont été fournis à titre purement indicatif, sans garantie de la part du Bailleur, (ii) qu'ils n'ont eu aucune influence sur la conclusion ou l'exécution du Bail (iii) que le Bailleur a pleinement satisfait à ses obligations au titre des articles L.145-40-2 et R.145-36 du Code de Commerce.

Fait en deux exemplaires originaux dont un exemplaire pour le Bailleur  
à Paris le \_\_\_\_\_

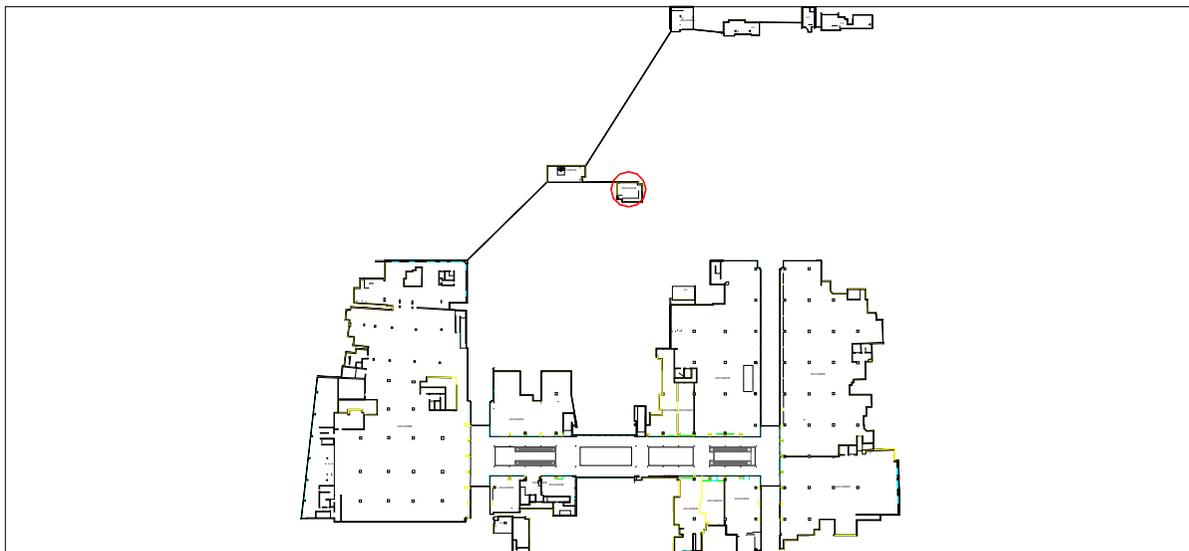
Le Preneur  
Nom et qualité \_\_\_\_\_  
**Signature**

**BOULOGNE - LES PASSAGES**

Capex Plan	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023
<b>- 1000 GROS ŒUVRE</b>			
1BA0 STRUCTURE	99 453	2 200	4 850
<b>TOTAL 1000 GROS ŒUVRE</b>	<b>99 453</b>	<b>2 200</b>	<b>4 850</b>
<b>- 2000 FACADES / COUVERTURE (ENVELOPPE)</b>			
2BE1 Verrière	0	17 905	0
2BI5 Autres portes et fermetures	0	0	16 418
<b>TOTAL 2000 FACADES / COUVERTURE (ENVELOPPE)</b>	<b>0</b>	<b>17 905</b>	<b>16 418</b>
<b>- 3000 INSTALLATIONS TECHNIQUES</b>			
3DC2 Groupe frigorifique / Pompe à chaleur	0	0	8 230
3DC4 Tour aéroréfrigérante	6 800	0	0
3DE2 Pompe distrib eau glacée/chaude/constant	0	1 140	45 580
3DM4 Detection CO	0	0	9 555
3EA3 Transformateur	0	2 167	42 387
3EG1 Source centrale éclairage	0	2 769	0
3EI4 Eclairage	0	0	107 755
3FA3 Equipement péager (parking)	22 563	0	0
3FIO VIDEO-SURVEILLANCE	0	34 818	-100
3GA5 Extincteur	12 679	0	0
3GE0 ALARME INCENDIE / SSI	30 582	0	0
3GG0 DESENFUMAGE	8 400	29 092	4 600
3GG2 Désenfumage Moteur / Extracteur	7 580	0	0
3H01 Ascenseur	11 021	46 680	73 455
3H02 Escalator	16 692	0	45 779
3MA1 Système de relevage	0	24 661	10 075
<b>TOTAL 3000 INSTALLATIONS TECHNIQUES</b>	<b>116 316</b>	<b>141 327</b>	<b>347 316</b>
<b>- 4000 AGENCEMENTS</b>			
4NC1 Revêtement mural	0	56 890	0
4NG1 Mobilier	0	0	27 475
<b>TOTAL 4000 AGENCEMENTS</b>	<b>0</b>	<b>56 890</b>	<b>27 475</b>
<b>- 5000 DIVERS</b>			
5SA0 AUDIT OU ETUDE RÉGLEMENTAIRE OU SÉCURITÉ	0	25 160	0
5SD0 AUDIT OU ETUDE ENERGETIQUE	0	0	14 200
5SFO CERTIFICATION	0	0	14 700
5ZA0 TRAVAUX GROUPÉS	0	4 600	0
<b>TOTAL 5000 DIVERS</b>	<b>0</b>	<b>29 760</b>	<b>28 900</b>
<b>- Grand Total</b>			
<b>TOTAL</b>	<b>215 769</b>	<b>248 083</b>	<b>424 959</b>

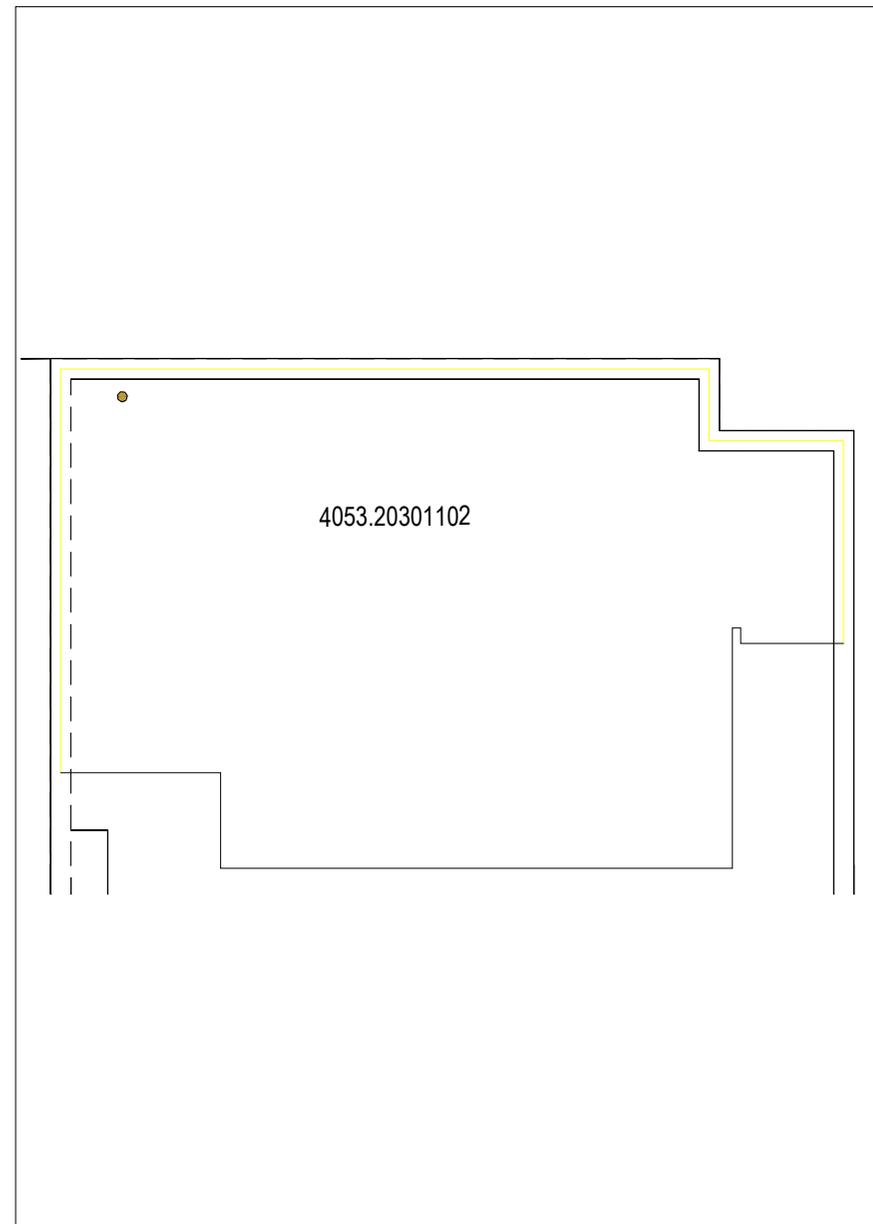
**BOULOGNE - LES PASSAGES**

Capex Plan	Voté 2024	Prévisionnel 2025	Prévisionnel 2026	Prévisionnel 2027
<b>- 1000 GROS ŒUVRE</b>				
1BA0 STRUCTURE	-	52 364	0	78 122
<b>TOTAL 1000 GROS ŒUVRE</b>	<b>0</b>	<b>52 364</b>	<b>0</b>	<b>78 122</b>
<b>- 2000 FACADES / COUVERTURE (ENVELOPPE)</b>				
2BC1 Couverture-Etanchéité	-	124 718	0	0
2BE1 Verrière	18 819	18 819	18 819	18 819
2BI1 Porte manuelle battante à usage public	-	0	0	63 600
2BI2 Porte automatique à usage public	-	26 500	0	0
<b>TOTAL 2000 FACADES / COUVERTURE (ENVELOPPE)</b>	<b>18 819</b>	<b>170 037</b>	<b>18 819</b>	<b>82 419</b>
<b>- 3000 INSTALLATIONS TECHNIQUES</b>				
3DA2 Chaudière gaz/fioul	39 777	0	318 000	0
3DC4 Tour aéroréfrigérante	-	27 759	0	0
3DG5 Rideau d'air	-	93 142	0	0
3EA0 CENTRALE D'ALIMENTATION ELECTRIQUE	-	6 288	0	0
3EA1 Cellule haute tension	-	160 500	160 500	0
3EG1 Source centrale éclairage	-	0	2 770	0
3FA3 Equipement péager (parking)	-	84 800	0	0
3FG0 GESTION TECHNIQUE CENTRALISEE	188 355	106 000	0	0
3FI0 VIDEO-SURVEILLANCE	115 584	117 421	0	0
3GA1 RIA - Robinet Incendie Armé	17 079	-	-	-
3GC2 Pompe principale extinction auto.	-	0	1 074	0
3GE2 Batteries SSI	-	0	3 330	0
3GE3 Alarme d'évacuation	52 558	-	-	-
3H01 Ascenseur	97 484	0	0	107 500
3H02 Escalator	40 074	62 964	20 670	20 670
3MA1 Système de relevage	32 490	31 800	0	0
<b>TOTAL 3000 INSTALLATIONS TECHNIQUES</b>	<b>583 401</b>	<b>690 674</b>	<b>506 344</b>	<b>128 170</b>
<b>- 4000 AGENCEMENTS</b>				
4NC0 REVETEMENT MURAUX	119 392	0	121 900	0
4NC1 Revêtement mural	-	50 483	0	0
4NE1 Revêtement de sol	99 068	0	59 821	70 172
4NG1 Mobilier	-	0	265 000	0
4NI0 GARDE-CORPS (Mail-Pkg)	22 867	-	-	-
4NK3 Enseignes	16 008	0	47 700	16 290
4NM0 SANITAIRES PUBLICS	-	0	0	84 800
<b>TOTAL 4000 AGENCEMENTS</b>	<b>257 335</b>	<b>50 483</b>	<b>494 421</b>	<b>171 262</b>
<b>- 5000 DIVERS</b>				
5SA0 AUDIT OU ETUDE RÉGLEMENTAIRE OU SÉCURITÉ	-	0	0	25 000
<b>TOTAL 5000 DIVERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>- Grand Total</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>859 555</b>	<b>963 558</b>	<b>1 019 584</b>	<b>484 973</b>



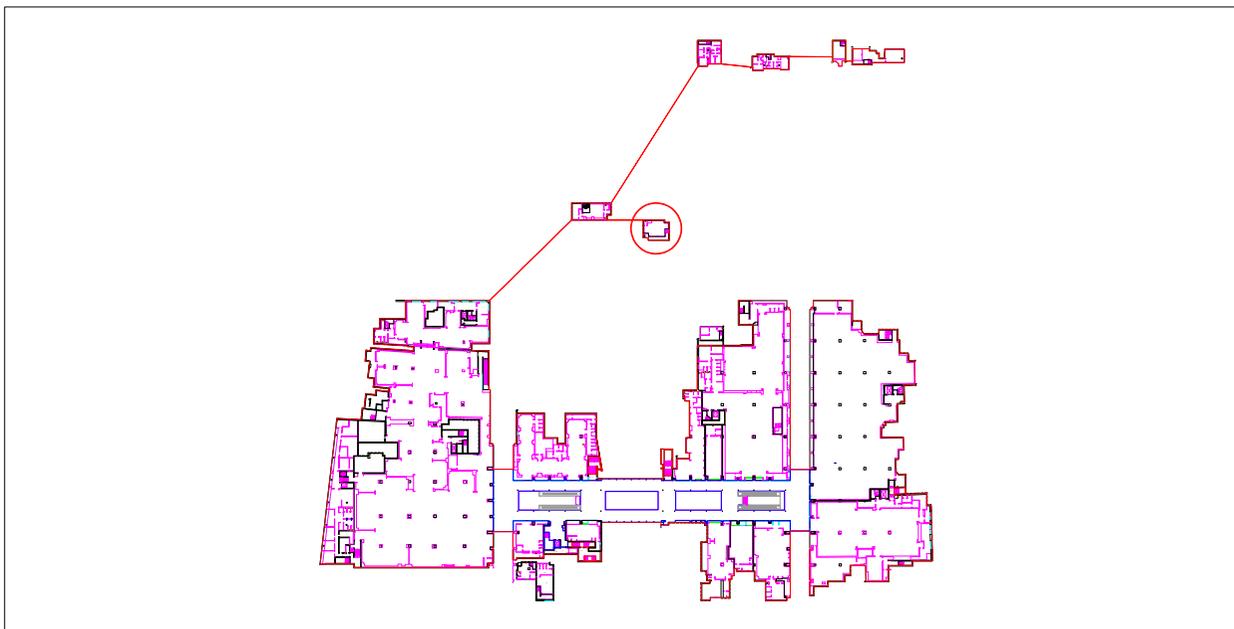
- Murs de soutien
- Rideaux
- Mezzanine
- ● ● Arrivées d'eau, d'électricité, de gaz
- Cloisonnement
- Vitrine, sas
- Terrasse
- Ecoulement des eaux usées

Identifiant terrain du lot	128M
Identifiant gestion de l'immeuble	4053
Identifiant gestion du lot	20301102



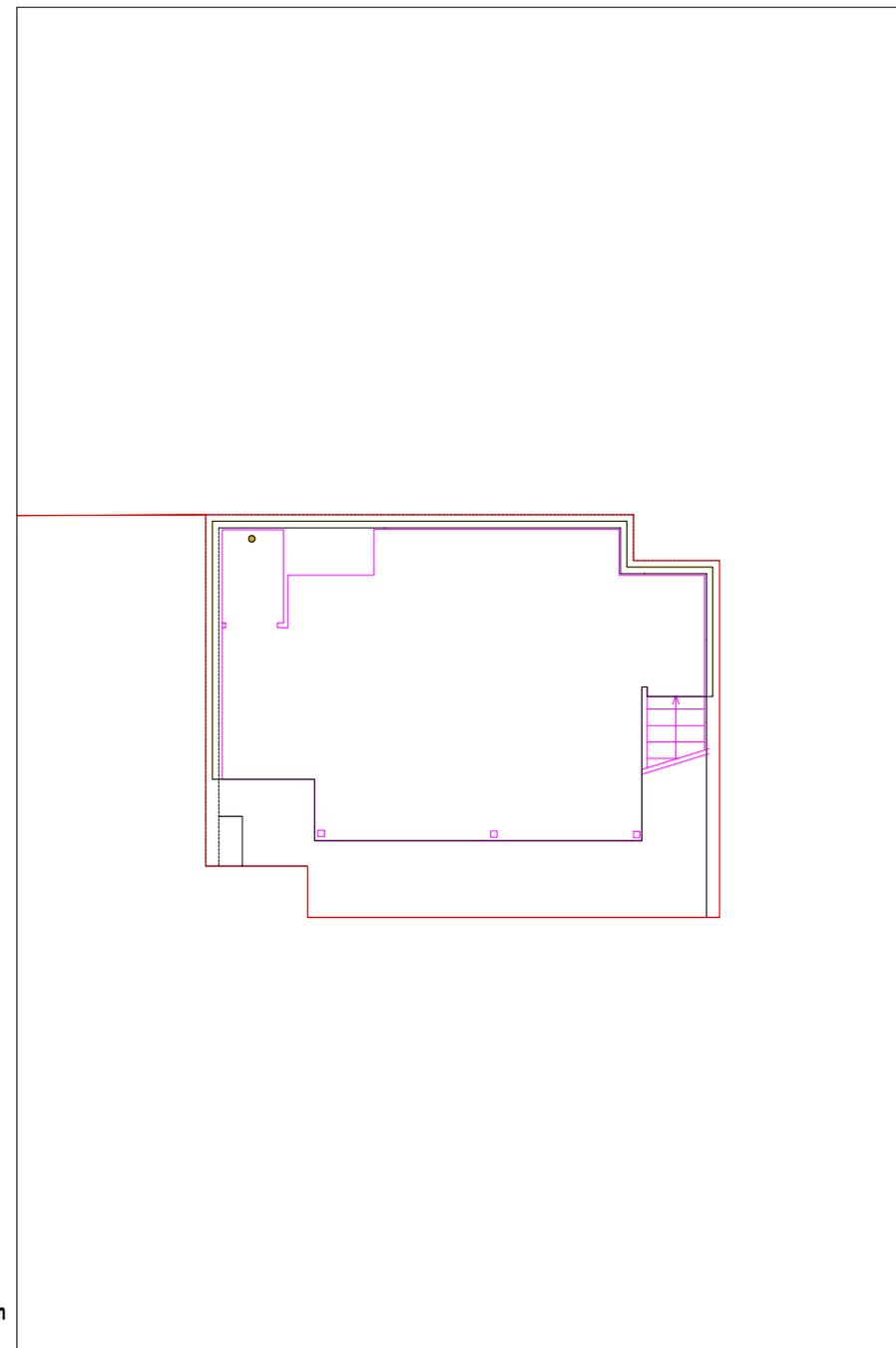
Date de levé des géomètres experts : 28/09/2009  
 Date de mise à jour des données de gestion : 03/02/2020





- Murs de soutien
- Rideaux
- Mezzanine
- ● ● Arrivées d'eau, d'électricité, de gaz
- Cloisonnement
- Vitrine, sas
- Terrasse
- Ecoulement des eaux usées

Identifiant terrain du lot	128M
Identifiant gestion de l'immeuble	4 053
Identifiant gestion du lot	20 301 102



Date de levé des géomètres experts : 28.9.2009  
 Date de mise à jour des données de gestion : 31.5.2017



DESCRIPTIF TECHNIQUE  
ET  
CAHIER DES CHARGES PRENEURS

ATTENTION

Ce document est une pièce contractuelle importante qui doit être communiquée par chaque occupant :

- aux maîtres d'œuvre des travaux de l'aménagement initial ou des réaménagements ultérieurs (voir paragraphe "6")
- aux responsables chargés sur place de l'exploitation des locaux occupés (voir paragraphe 1. 1)

Ses clauses, si elles ne concernent pas spécifiquement la période de construction du local commercial, restent valables après le jour de l'ouverture du commerce au public. Il appartient au preneur d'en prévenir les personnes qui exploitent les locaux.

Les Preneurs seront responsables du respect de toutes les obligations réglementaires à leur charge en qualité de maîtres d'ouvrage telles que déclaration de travaux, permis d'enseigne, autorisations administratives nécessaire à l'exécution des travaux et toutes démarches nécessaires à la réalisation de leur projet.

## SOMMAIRE DU DESCRIPTIF TECHNIQUE ET CAHIER DES CHARGES

<b>GENERALITES</b> .....	4
1.1 Objet.....	4
1.2 Définitions.....	4
1.2.1 - La Société	
1.2.2 - Maître d'Œuvre délégué	
1.2.3 - Maître d'Œuvre	
1.2.4 - Centre Commercial	
1.2.5 - Preneur	
1.2.6 - Mail	
1.2.7 - Pilote "A"	
1.2.8 - Maître d'Œuvre Preneur.....	5
1.2.10 - Surface Commercialisable	
1.2.11 - Magasins ou boutiques	
1.2.12 - Moyennes Unités	
1.2.13 - Climatisation	
<b>2 - PROGRAMME DE L'OPERATION</b> .....	5
<b>3 - TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SOCIETE</b> .....	5
3.1 - Structures.....	5
3.2 - Etanchéité et évacuation des eaux pluviales.....	5
3.3 - Finition du bâtiment.....	5
3.4 - Parties communes sauf le mail.....	5
3.4.1 - Locaux techniques.....	5
3.4.2 - Dispositifs de lutte contre l'incendie.....	6
3.4.3 - Zones de livraison.....	6
3.4.4 - Circulations verticales.....	6
3.4.5 - Le mail et sanitaires publics	
3.5 - Parties vendues ou louées ou concédées.....	6
3.5.1 - Caractéristiques générales des locaux.....	6
3.5.1.1 - Surcharges.....	6
3.5.1.2 - Murs séparatifs autour des magasins.....	6
3.5.1.3 - Hauteurs.....	7
3.5.1.4 - Ouvrages communs traversant les locaux des preneurs.....	7
3.5.2 - Etat de livraison des locaux par la Société.....	7
3.5.2.1 - Niveaux de référence.....	7
3.5.2.2 - Planchers ou dallages.....	7
3.5.2.3 - Plafonds.....	7
3.5.2.4 - Poteaux.....	7
3.5.2.5 - Ouvertures dans les planchers et les murs demandées par les preneurs..	
3.5.2.6 - Murs et cloisons.....	8
3.5.2.7 - Façades sur extérieurs.....	8
3.5.2.8 - Façades sur extérieurs.....	8
3.5.2.9 Travaux particuliers exécutés par la société pour le preneur.....	9
3.53 - Desserte des locaux.....	9

3.5.3.1 - Eaux usées et égouts.....	9
3.5.3.2 - Electricité .....	9
3.5.3.3 - Téléphone.....	9
3.5.3.4 - Autres énergies .....	
3.5.4 - Livraison de la coque au preneur .....	
<b>4 - TRAVAUX A EFFECTUER PAR LE PRENEUR.....</b>	<b>10</b>
4.0 - Principes et généralités .....	10
4.1 - Plafonds .....	12
4.2 - Devantures .....	12
4.3 - Vitrines .....	12
4.4 - Murs et revêtements muraux .....	12
4.5 - Portes et autres accès .....	13
4.6 - Revêtements de sol.....	13
4.7 - Plancher .....	14
4.8 - Peinture.....	14
4.9 - Plomberie.....	14
4.10 - Protection contre l'incendie.....	14
4.10.1 - Système de Sécurité Incendie (SSI) .....	14
4.11 - Eaux usées - eaux vannes.....	14
4.12 - Ouvertures des trémies horizontales ou verticales dans un local commercial.....	15
4.13 - Installations électriques.....	15
4.13.1 - Définition des abonnements .....	15
4.13.2 - Origine des prestations.....	15
4.13.3 - Dispositions communes.....	17
4.14 - Installations téléphoniques.....	17
4.14.1 - Téléx.....	17
4.15 - Circulations verticales.....	17
4.16 - Installations, stockage et agencement des locaux cédés.....	18
4.17 - Locaux à déchets.....	18
4.18 - Enseignes, graphismes et sigles.....	18
4.19 - Isolation acoustique .....	18
4.20 - Conduit pour extraction cuisine.....	18
4.21 - Conduit pour VMC.....	18
<b>5 - CONDITIONS PARTICULIERES.....</b>	<b>19</b>
5.1 - Prescriptions techniques.....	19
5.2 - Prescriptions administratives .....	19
5.2.1 - Autorisations administratives .....	19
5.2.2 - Demande de Permis d'Aménagement .....	19
5.2.3 - Respect de la réglementation .....	19
5.2.4 - Assurance .....	20
5.2.4.1 - Assurances des Maîtres d'Œuvre et entreprises du preneur .....	
5.2.4.2 - Assurances "dommages ouvrages" .....	
5.2.4.3 - Polices d'Assurances à souscrire par le preneur .....	
5.2.4.5 - Assurances "Tous Risques Chantier" .....	
5.2.4.6 - Renonciation à recours .....	
5.2.5 - Contrôle des travaux .....	21
5.2.6 - Qualité des travaux .....	21
5.3 - Prescriptions spéciales .....	21
5.3.1 - Agrément des installations des preneurs .....	21
5.3.2 - Choix des entrepreneurs .....	22
5.3.2.1 - Entreprises imposées par la Société .....	22

5.3.2.2 - Entreprises choisies par le preneur .....	22
5.3.3 - Organisation et conditions d'exécution des travaux .....	22
5.3.3.1 - Réception des locaux .....	22
5.3.3.2 Organisation pour l'exécution des travaux .....	22
5.3.3.2.1 - Maître d'Œuvre Preneur .....	22
5.3.3.2.2 Désignation du Maître d'Œuvre Preneur .....	23
5.3.3.2.3 - Mission du Maître d'Œuvre Preneur .....	23
5.3.3.2.4 - Honoraires .....	23
5.4 - Conditions applicables aux entrepreneurs et fournisseurs de preneur .....	23
5.4.1 - Règles de l'Art .....	23
5.4.2 - Dépôt de matériel .....	23
5.4.3 - Implantation - Installation des entreprises .....	23
5.4.4 - Exécution des travaux .....	24
5.4.5 - Enlèvement des débris et des gravats .....	24
5.4.6 - Clôtures, palissades .....	24
5.4.7 - Raccordement aux réseaux .....	24
5.4.8 - Inspection de la Société .....	24
5.4.9 - Réparation des dégâts .....	24
5.5 - Règlements des travaux des entreprises imposées par la Société .....	24
5.5.1.1 - Travaux de catégorie "1" .....	25
5.5.1.1.1 - Le processus d'intervention .....	25
5.5.1.1.2 - Les pouvoirs liés au mandat .....	25
5.5.1.2 - Travaux catégorie "2" .....	25
5.7 - Réception des travaux : .....	26
ANNEXE 1 Enseignes, graphismes, sigles et vitrines .....	27
ANNEXE 2 Système sécurité incendie .....	29
ANNEXE 3 Acoustique, bruit et vibration .....	32

## 1 - GENERALITES

### 1.1 - Objet :

Le présent document a pour objet :

- de donner aux preneurs une définition des travaux de construction et d'aménagement qui seront effectués par le bailleur et par les preneurs,
- de déterminer les conditions et charges particulières des travaux exécutés par les preneurs,
- de définir certaines conditions de fonctionnement.

Ses clauses, si elles concernent plus particulièrement la période de la construction des locaux commerciaux en pied d'immeuble, celles-ci restent néanmoins valables après le jour de l'ouverture de ces locaux au public. Il appartient au preneur d'en prévenir les personnes qui exploitent ses locaux.

### 1.2 - Définitions :

Dans le présent descriptif, on entend par :

- 1.2.1 - "La Société" ou "le Maître d'Ouvrage" : la S.A.S. CECOBIL, propriétaire des « Pieds d'Immeubles B1 à B8 », situé sur la commune de BOULOGNE-BILLAN COURT, dans la Zone d'Aménagement Concerté du centre ville (Ilot B), et dans un périmètre délimité par :
- \* au Nord par la façade Grand'Place,
  - \* au Sud par la rue Le Corbusier,
  - \* à l'Ouest par la rue de l'Equerre,
  - \* à l'Est par le boulevard Jean Jaurès.
- 1.2.2 - Maître d'Ouvrage délégué : la SEGECE (Société d'Etude et de Gestion des Centres d'Equipement). Elle est chargée par la Société d'une mission de commercialisation et de gestion
- 1.2.3 - Maître d'Œuvre : l'ensemble des Architectes, Bureaux d'Etudes, BET, assistés des Architectes Conseils, Ingénieurs ou organismes désignés par le Maître d'Ouvrage pour concourir à la réalisation des ouvrages.
- 1.2.4 - Pieds d'Immeuble - l'ensemble des magasins, boutiques, situés en RDC et en sous-sol
- 1.2.5 - Preneur : toute personne physique ou morale appelée à occuper des lieux dans le centre commercial en tant qu'acquéreur, locataire ou à tout autre titre.
- 1.2.6 - Maître d'Œuvre Preneur : personne physique ou morale chargée par le preneur, et pour son compte, de la Maîtrise d'Œuvre des travaux lui incombant.
- 1.2.7 - S.C. (Surfaces Commercialisables) : surface brute vendue ou louée ou concédée à un preneur. La S.C. est à 5% près, mesurée au sol comme suit :
- au nu extérieur des murs périphériques, lorsque ces murs séparent le local de l'extérieur ou des locaux et des circulations communes,
  - à l'axe des murs séparatifs, entre deux parties privatives,
  - à la limite de la parcelle du côté rue.

Les accidents (gaine de ventilation, tuyauterie, poteau, etc.) situés dans l'emprise louée, ne seront pas déduits de la SC tant qu'ils n'occupent pas 1 m<sup>2</sup> au sol. Mais si la section au sol d'une ou plusieurs gaines verticales occupe une surface totale dépassant 1 m<sup>2</sup>, la SC sera diminuée de la quantité dont cette surface dépasse 1 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, compte tenu de l'épaisseur de certains murs périphériques le nu extérieur des murs périphériques d'une épaisseur dépassant 40 cm sera réputé à 40 cm du nu intérieur pour le calcul de la S.C.

Le preneur reconnaît avoir eu pleine connaissance de ce mode de mesurage avant tout engagement de sa part.

En cas de contestation de la surface par le preneur, une vérification contradictoire pourra avoir lieu entre le géomètre du preneur et celui de la Société ou de ses ayants droit. Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée dans les trente jours calendaires suivant la livraison des locaux. Les frais en seront intégralement à la charge du preneur.

1.2.8 - Magasins ou boutiques : locaux commerciaux d'une surface S.C. inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

1.2.9 - Moyennés unités : locaux commerciaux d'une surface S.C. supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>.

## 2 - PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme prévisionnel des ouvrages qui doivent être réalisés dans le cadre de la ZAC du centre ville (Ilot A et Ilot B) dans lequel s'intègre l'ensemble commercial comprend :

- un parking souterrain privé à usage public sur 3 niveaux,
- une galerie commerciale avec boutiques et moyennés unités de 20.000 m<sup>2</sup> HON environ,
- des bureaux (12.000 m<sup>2</sup> HON), des logements (25.000 m<sup>2</sup> HON), et des parkings à usage privé.
- des commerces en pieds d'immeubles. (Ilot B)

## 3 - TRAVAUX A LA CHARGE DE LA SOCIETE

### 3.1 - Structures :

Elles seront en béton armé, de résistance au feu compatible avec les règlements de sécurité.

### 3.2 - Etanchéité et évacuation des eaux pluviales :

L'étanchéité et l'évacuation des eaux pluviales comprennent les travaux nécessaires à la mise hors d'eau des bâtiments dans lesquels sont situés les commerces. Dans toute la mesure du possible, aucune canalisation d'eaux pluviales ne traversera les volumes de commerces

### 3.3 - Finition du bâtiment :

D'une manière générale, la Société livrera :

- a) les locaux loués ou vendus : dans l'état brut de gros-œuvre, à savoir : attente eaux usées, eaux vannes en limite de parcelles. Pour l'électricité et le téléphone les travaux de branchement depuis les locaux techniques jusqu'aux boutiques, restent à la charge des preneurs.

### 3.4 - Parties communes

#### 3.4.1 - Locaux techniques :

Ils comprennent notamment :

- le local comptage d'eau (commun avec bureaux, logements)
- les locaux comptages électriques Commerces

Les positions des locaux ci-dessus est donnée à titre indicatif. Elle pourra être modifiée lors de l'établissement des plans définitifs des ouvrages qui seront réalisés.

#### 3.4.3 - Zones de livraison :

La Société ne fournira pas d'équipements spéciaux aux aires de livraison (palans, tables élévatoires, fermetures, etc.)

Le Preneur prévoira la desserte de son magasin en tenant compte notamment des voiries environnantes et des règlements municipaux pour la circulation.

En tout état de cause, les véhicules du preneur, de ses employés et de ses fournisseurs ne devront pas stationner sur les voies entourant le centre commercial.

### 3.5 - Parties vendues ou louées ou concédées :

L'imbrication des divers ouvrages du programme immobilier ne permet pas de modifier les volumes attribués à un preneur. Tous les aménagements du preneur doivent s'inscrire exclusivement à l'intérieur du volume qui lui est défini par la Société dans l'immeuble.

#### 3.5.1 - Caractéristiques générales des locaux

##### 3.5.1.1 - Surcharges :

Pour les planchers bas des locaux des preneurs des boutiques à rez-de-chaussée, la surcharge contractuelle par m<sup>2</sup> est de 120 daN pour les chapes et revêtements et 1000 daN pour les surcharges libres d'exploitation.

Pour les planchers hauts formant les plafonds des locaux preneurs, elle est de 70 daN/m<sup>2</sup> pour l'ensemble des charges suspendues (installées par les preneurs), tels que faux plafonds, pompes à chaleur, gaines, tuyauteries, chemins de câbles, appareils d'éclairage, etc.

Les surcharges indiquées ci-dessus sont supposées uniformément réparties. Les surcharges effectives prévues par le preneur ne devront en aucun cas imposer des contraintes supérieures à celles qui résulteraient d'une telle répartition uniforme.

Dans le cas contraire, toutes les modifications demandées par le preneur intéressant la stabilité des structures communes ainsi que les dépenses en résultant seront à sa charge et ne pourront être acceptées que si elles sont possibles techniquement, compte tenu des parties déjà exécutées et si elles n'entraînent pas de retard pour la livraison de l'immeuble.

Les cloisons lourdes ne pourront pas être implantées en n'importe quelle position. Les Maîtres d'Œuvre du preneur proposeront à la Société les localisations des cloisons qu'ils veulent réaliser et attendront d'être en possession de son accord avant tout début des travaux.

##### 3.5.1.2 - Les murs séparatifs autour des magasins :

En limite extérieure de l'immeuble, ils seront en béton armé ou en matériaux agglomérés creux ou en pierre. Leur épaisseur sera comprise entre 10 cm et 40 cm environ.

A l'intérieur de l'immeuble et en limite des parties communes, ils seront en général en aggloméré creux de ciment ou en béton banché ou cellulaire sans enduit. L'épaisseur des agglomérés sera comprise entre 10 et 20 cm.

Murs séparant les boutiques : les murs entre les emprises des preneurs seront, en général, en parpaing de 10 cm d'épaisseur minimum sans enduit (parpaings rejointoyés).

Aucun mur séparatif (ou cloison) n'est porteur et aucun objet lourd ne pourra y être accroché. La tolérance de l'exécution de ces murs est de +/- 2 cm par rapport aux cotes indiquées, à l'exclusion des murs en béton armé de type "paroi moulée" où la tolérance sera de +/- 5 cm par rapport aux cotes indiquées.

##### 3.5.1.3 - Hauteurs :

La hauteur libre du plancher brut à la retombée des poutres les plus basses et laissées brutes sera précisée aux preneurs dès que les plans d'exécution seront suffisamment avancés. Elle sera en principe de 4,50 m environ.

Cette hauteur ne tient évidemment pas compte du passage des canalisations ou gaines ou de réseaux de distribution communs disposés en plafond qui en tout état de cause laisseront une hauteur libre sous tout état de cause laisseront une hauteur sous tous obstacles de 3.50 m minimum.

#### 3.5.1.4 - Ouvrages communs traversant les locaux des preneurs :

Des ouvrages d'utilité commune, indispensables au fonctionnement de tout ou partie du bâtiment ou des éléments particuliers le composant pourront traverser les volumes vendus ou loués, notamment des gaines, des canalisations des fluides de conditionnement, d'eaux usées, eaux pluviales, des fourreaux P.T.T., des canalisations de sprinklers, joints de dilatation, etc. Cette sujétion comprend le droit de visite et d'entretien de ces éléments par tout responsable désigné par la Société en tout temps, même pendant les heures d'ouverture, sans nécessité de détruire un revêtement.

Par suite, les habillages, revêtements et faux plafonds installés par le preneur doivent laisser un accès aisé aux éléments techniques qu'ils dissimulent (tampons de dégorgeement, vannes, joints de dilatation, etc.) pour examen ou travaux, faute de quoi le preneur ne pourra exiger les remises en état des parties qui auront été endommagées pour accéder à ces éléments ou pour les rechercher.

De plus, les preneurs devront également réaliser à leurs frais tous les habillages ou protection CF, pare flamme, etc... conformes à la réglementation en vigueur des ouvrages communs ou appartenant à un tiers, (canalisations, gaines, chemin de câbles, escalier... etc) qui pourraient traverser ou être implanté dans leurs locaux.

#### 3.5.2 - Etat de livraison des locaux par la Société :

##### 3.5.2.1 - Les niveaux de référence

Ce sont les niveaux NGF.

##### 3.5.2.2 - Planchers et dallages :

Ils seront livrés en l'état brut avec une tolérance à plus ou moins 1,5 cm de la cote théorique brute des planchers ou dallages, sous la règle de 2 m.

Cote théorique brute : - 7 cm au-dessous de la cote de référence.

##### 3.5.2.3 - Plafonds :

Face inférieure du plancher haut : brute de décoffrage avec, si nécessaire, un revêtement CF compatible avec la réglementation à la charge du preneur.

##### 3.5.2.4 - Poteaux

Ils seront bruts de décoffrage.

##### 3.5.2.5 - Ouvertures dans les planchers et les murs demandées par les preneurs

Les ouvertures dans les planchers et les murs demandées par les preneurs ne pourront être exécutées qu'après l'accord de la Société et selon ses directives, suivant les modalités prévues au chapitre "5".

Les travaux à la charge du preneur comprendront les ouvertures et les ouvrages de raccordement, d'étanchéité, d'habillage, etc., nécessaires à la parfaite intégration de l'ouverture ou de la trémie considérée dans le cadre du projet architectural et urbanistique du centre commercial, ainsi que les sujétions éventuelles qu'elles entraînent pour des raisons techniques et/ou de sécurité.

Toutes les ouvertures demandées par les preneurs, pendant ou après l'exécution du bâtiment, seront à leur charge et devront tenir compte de la pourtraison et recevoir l'accord préalable écrit de la Société, ou, après l'ouverture, de la direction de la Société.

### 3.5.2.6 Murs et cloisons

Les murs périphériques des boutiques situées en limite extérieure de l'immeuble seront livrés finis du côté extérieur et bruts du côté intérieur. La finition intérieure de ces murs peut être (suivant la position des locaux ou la nature de leur utilisation) un simple enduit. Dans tous les cas où les conditions de confort thermique l'exigent, une cloison de doublage devra être exécutée par le preneur.

Les ouvrages nécessaires à la réalisation de baies, jours, portes, trémies, etc. par le preneur, ne sont pas compris dans la prestation de la Société, même sur toute cloison de séparation ou plancher réalisé par la Société, entre la boutique et les parties communes.

Celui-ci est tenu d'utiliser les prises d'air lorsqu'elles existent. Si d'autres ouvertures s'avéraient impérativement nécessaires, leur nombre, dimension et disposition seraient établis d'un commun accord avec la Société. Tous les travaux à réaliser en plus des prestations fournies par la Société sont à la charge du Preneur.

Si des enseignes ou éléments publicitaires sont prévus à l'extérieur des murs ou façades du bâtiment, plaqués ou en saillie, ils seront réalisés par le preneur en accord avec la Société et après accord de l'ABF, en tenant compte impérativement de l'aspect architectural des façades et du cahier des charges de la ZAC, établi par le Bureau des Paysages. Ils seront à la charge du preneur et alimentés par ses propres circuits électriques.

Une cloison limitant une parcelle ne peut être employée pour former une paroi de chambre froide.

Les ouvertures des preneurs donnant directement sur l'extérieur doivent être munies de dispositifs garantissant le maintien d'un bon isolement thermique de leurs locaux. Notamment, le volume chauffé ou réfrigéré ne devra en aucun cas être mis en communication directe avec l'extérieur (doubles portes).

Les murs séparatifs situés en limite des parties communes ou entre boutiques seront livrés bruts de gros œuvre.

### 3.5.2.7 - Façades sur extérieurs :

Les devantures et vitrines seront réalisés par et aux frais des Preneurs. Celles-ci devront respecter le cahier de charges de l'architecte aménageur de la ZAC, le Bureau des Paysages. Ils devront être entretenus (à l'intérieur et à l'extérieur) et s'il y a lieu remplacés par les Preneurs à leurs frais, ainsi que les châssis et accessoires les composant.

Les preneurs réaliseront tous les travaux accessoires de façade donnant sur l'extérieur ou sur les éventuelles parties communes qui n'auraient pas été réalisés par le maître d'ouvrage, soit les lambrequins, étalages, système de fermeture, de sécurité, raccordement à l'éventuelle bande séparative des boutiques (trumeau) en bout de mur de séparation sur l'extérieur. Ce trumeau fait partie de l'architecture générale à la charge du Maître d'Ouvrage. Tous les arrières de vitrines, les plafonds ainsi que les installations d'éclairage sont à la charge des preneurs.

### 3.5.2.8 Travaux particuliers exécutés par la Société pour le preneur :

#### Palissades de chantier :

Dans un souci de simplification et d'organisation des travaux des parties communes, et si la Société le juge utile, celle-ci pourra faire exécuter les palissades de chantier des preneurs, à la charge et aux frais de ces derniers (fourniture, pose, dépose et enlèvement).

Dans ce cas, la Société informera les preneurs du coût de ces prestations ; le règlement de celles-ci interviendra au moment de la rédaction de l'état des lieux de la parcelle du preneur.

### 3.5.3 - Desserte des locaux :

#### 3.5.3.1 - Eaux et égouts

L'alimentation en eau potable et le branchement sur les eaux usées seront laissés en attente aux endroits déterminés par la Société, à l'intérieur de chaque local (locaux de "réserves" exclus).

Les raccordements à partir des attentes seront à la charge des preneurs. Chaque surface commerciale distincte n'aura qu'un point de raccordement aux divers réseaux. Le preneur devra installer à ses frais, à l'intérieur de son emprise locative et sur son arrivée d'eau froide sanitaire, un compteur individuel.

Des sanitaires privatifs devront dans la plupart des cas être installés par le preneur, à ses frais, à l'intérieur de son emprise.

#### 3.5.3.2 - Electricité

Se reporter au chapitre "5.12".

#### 3.5.3.3 - Téléphone

Se reporter au chapitre "5".

#### 3.5.3.4 - Autres énergies

L'alimentation en gaz, sera assurée par G.D.F. Si cette solution est retenue, elle se situera en limite de parcelle. Les demandes, frais de branchement, (raccordement et travaux) sont à la charge du preneur.

Le gaz en bouteille est strictement interdit, ainsi que la production (par des générateurs) d'électricité de remplacement ou de secours.

### 3.5.4 - Livraison de la coque au preneur :

A la livraison de la coque, la Société mettra à la disposition du preneur son emprise mise hors d'eau et munie de murs séparatifs (sauf sur la limite extérieur). Les fluides en attente et les évacuations seront réalisés et en état de fonctionnement.

La fermeture de la parcelle, même provisoire, est à réaliser par le preneur, à sa charge.

Aucun pré-chauffage n'est prévu par la Société pendant la durée des travaux d'aménagement effectués par les preneurs.

## 4 - TRAVAUX A EFFECTUER PAR LE PRENEUR

### 4.0 - Principes et généralités :

Il appartient au seul preneur de déterminer et de faire réaliser dans ses locaux, à ses frais, les travaux et installations (autres que ceux du bailleur) nécessaires pour y maintenir les conditions d'une bonne exploitation commerciale dans sa spécialité. Les indications et obligations figurant à ce descriptif ne peuvent concerner que des conditions à remplir pour l'insertion dans la ZAC.

Les travaux du preneur auront fait l'objet de plans et descriptifs qui devront comporter l'élévation de la façade de boutique sur le mail, présentée en couleurs et à 2 cm par mètre et qui devront avoir reçu l'agrément de la société sans que la responsabilité de cette dernière puisse être recherchée d'une façon quelconque à cause de cet agrément.

Cette transmission de documents permettra à la société d'apprécier si les aménagements ainsi proposés par le preneur sont conciliables avec le permis de construire de l'ilot et avec la bonne tenue du bâtiment, l'aspect général de l'ilot, etc. (voir ci-après 6.3.1.).

Tous les aménagements du preneur doivent se trouver à l'intérieur de son volume privatif. Mais les preneurs qui souhaitent poser des câblages ou installations dans des parties communes (par exemple : antenne radio) peuvent demander l'agrément du bailleur sur un descriptif technique détaillé.

La réalisation de mezzanines à usage du public ne sera pas autorisée ; à usage de réserve, elles seront soumises à l'obtention de l'autorisation de la Société et de la Commission de Sécurité. Elles ne pourront toutefois être réalisées que par une ossature indépendante de la structure du bâtiment et par fondations particulières en fonction des possibilités de report des charges.

Les travaux (sous la responsabilité du Maître d'Œuvre choisi par le preneur) seront à exécuter pour le preneur à ses frais, en respectant les règles des conditions et charges particulières précisées aux articles 6 et suivants.

La Commission de Sécurité exige que chaque preneur dépose un dossier de permis d'aménagement pour les travaux qu'il compte réaliser dans son magasin. Ce document sera adressé à la société en huit exemplaires et comprendra pour chacun d'eux :

1°) Permis d'aménagement :

- a) un imprimé P.C. 156 rempli et signé par le preneur.
- b) un descriptif sommaire des travaux à réaliser dans le local, par corps d'état.
- c) une série de plans comprenant au moins :
  - une vue en plan,
  - une élévation sur façade intérieure et, s'il y en a une, sur façade extérieure,
  - une coupe perpendiculaire à la limite du mail.
- d) une notice de sécurité.
- e) un schéma électrique unifilaire.
- f) les procès-verbaux (non périmés), de réaction au feu des matériaux mis en œuvre dans les aménagements.

2°) et d'un permis « d'enseigne » à déposer auprès de la Direction de la Voie Publique, service de la voirie.

Tout changement dans l'aménagement de la boutique de nature à modifier le dossier déposé par le preneur devra conduire ce dernier à adjoindre un avenant à son permis d'aménagement.

Les travaux réalisés devront répondre notamment aux prescriptions de la réglementation "Sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public".

Tous les frais et les avances réglés par la Société pour le compte du preneur seront exigibles par celle-ci, au plus tard, lors de la livraison des locaux.

Si la Société, quelle qu'en soit la raison, a fait réaliser ou mettre en place des dispositifs ou des matériels qui, d'après ce descriptif, incomberaient au preneur, ce dernier en devient responsable dès la livraison de ses locaux ou au plus tard dès la fin de réalisation ou mise en place de ces dispositifs ou matériels. Si ces matériels ou équipement proviennent d'une installation antérieure d'un autre occupant, ils lui sont livrés dans l'état où ce dernier les a laissés et le preneur fait son affaire de leur remise en état ou des précautions de sécurité qu'ils peuvent nécessiter.

Tout branchement sur une installation commune non prévue dans ce but est strictement interdit.

Le bailleur ou ses représentants auront le droit de visiter les locaux du preneur (tant pendant ses travaux qu'après son ouverture) en présence d'un représentant de ce dernier.

L'installation intérieure comprend les travaux ci-après (liste non limitative) :

#### 4.1 - Plafonds :

Le preneur réalisera tous les habillages des plafonds ou des faux-plafonds y compris ceux nécessaires pour les ouvrages de la Société situés dans le local cédé.

Il appartient au preneur d'y maintenir les possibilités d'accès aisés aux installations qu'ils dissimulent tant communes (exemple : tampons de dégorgement, etc.), que privatives (voir ci-dessus paragraphe "4.6.1.4").

#### 4.2 - Devantures (cf.3.5.2.7):

Le preneur réalisera tous les travaux de façade donnant sur la voirie, y compris les lambrequins, soubassement en pierre, vitrines, étalages, systèmes de fermeture, de sécurité, raccordement à la bande séparative des boutiques (trumeau) en bout de mur de séparation, tous travaux rendus nécessaires pour une bonne exécution des ouvrages, et en conformité avec le cahier des charges de la ZAC, établi par Bureau des Paysages.

Le preneur doit prendre toutes précautions pour que les mouvements prévisibles des éléments de construction (flexion ou tassement de poutres, mouvement des joints de dilatation, etc.) n'affectent pas sa devanture. Celle-ci devra être munie (en position verrouillée) de fermetures difficiles à forcer.

#### NOTA :

Si la Société le juge utile, et dans un souci de simplification, elle pourra éventuellement faire exécuter, aux frais des preneurs, certains travaux qui seraient demandés par les Services de Sécurité. Dans ce cas, le règlement de ces travaux à la Société, interviendrait au moment de la rédaction de l'état des lieux de la parcelle.

#### 4.3 - Vitrines :

Tous les arrières de vitrines, les plafonds ainsi que les installations d'éclairage sont à la charge du preneur.

Aucun élément de la devanture, fixe ou mobile, ni aucun présentoir, gondole, etc. ne doit dépasser la limite de la parcelle sur la rue, dans aucune de ses positions possibles.

Les vitrines devront respecter les prescriptions visées dans le règlement des enseignes, graphismes et sigles (paragraphe 5.18).

#### 4.4 - Murs et revêtements muraux :

Tous les murs et cloisons à l'intérieur de la surface cédée, ainsi que tous les habillages, revêtements, peintures sont à la charge du preneur. Tous les habillages et revêtements doivent réserver une possibilité d'accès aisé aux éléments techniques qu'ils dissimulent (voir ci-dessus paragraphe "4.6.1.4").

Le preneur devra demander à la Société si son projet est compatible avec la structure porteuse.

Les murs en aggloméré ou brique, pleins ou creux, de 20 ou 15 cm d'épaisseur ne pourront être implantés qu'en des positions autorisées par la Société.

Les cloisons légères (cloisons sèches d'environ 50 kg/m<sup>2</sup>) peuvent être disposées d'une façon quelconque. Toutes les séparations intérieures du preneur seront réalisées conformément aux spécifications des Compagnies d'Assurances et des services publics de sécurité.

La finition intérieure des murs situés en limite extérieure des locaux comportera notamment l'isolation thermique complémentaire, la cloison de doublage, etc. Les critères à respecter par le preneur pour ces murs après pose de l'isolation thermique et de la cloison de doublage devront permettre de respecter la réglementation thermique en vigueur :

$K = 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot ^\circ\text{C}$  pour les parois extérieures

$K = 3,2 \text{ W/m}^2 \cdot ^\circ\text{C}$  pour les parois intérieures

Le coefficient G l devra être inférieur ou égal à 0,5 W/m<sup>3</sup>.

De plus, le matériau à utiliser devra être classé M0 ou M1, matériau classé dur par les Assureurs.

Si son activité est génératrice de bruit, le preneur prendra les dispositions nécessaires pour que le niveau sonore, dans les locaux voisins, permette un fonctionnement normal. En particulier l'isolation phonique par rapport aux logements situés en superstructures devra respecter la réglementation en vigueur.

#### 4.5 - Portes et autres accès :

Le preneur réalisera dans l'emprise cédée et en limite, toutes les portes définitives y compris la serrurerie, la quincaillerie nécessaire à leur mise en place. Les sujétions réglementaires telles que portes coupe-feu, dégagements d'accès, etc. doivent être incluses dans les travaux du preneur.

Aucune porte, dans quelque position que ce soit, ne doit débattre en dehors du volume privatif.

Si un preneur dispose d'ouvertures pouvant mettre le volume de ses locaux en communication directe avec l'extérieur du bâtiment, il doit les équiper de façon à limiter le plus possible cette communication (fermetures automatiques). En particulier, les portes ne doivent pas comporter de systèmes permettant de les maintenir ouvertes.

Le preneur doit munir tous les accès à ses locaux de systèmes constituant une garantie contre le vol jugée suffisante par ses assureurs et empêchant (en position verrouillée) le passage d'un crochet ou d'un petit rongeur.

La totalité des ouvrages sur l'extérieur doivent respecter le cahier des charges du Bureau des Paysages, architecte aménageur de la ville.

#### 4.6 - Revêtements de sol :

Tous les matériaux nécessaires à la mise à niveau des sols, ainsi que tous les revêtements, dallages, parquets, carrelages, peintures, etc... sont à la charge du preneur. Les revêtements devront comporter les joints de dilatation et de rupture nécessaire.

Tous les revêtements doivent assurer une étanchéité aux liquides, qu'il s'agisse de phénomènes courants (lavage des parties carrelées ou des sanitaires), ou accidentels, y compris aux éventuels joints de dilatation. De plus, dans les locaux susceptibles d'être mouillés fréquemment (poissonneries, cuisines et offices de restaurants...), le preneur devra exécuter un relevé d'étanchéité de 0,10 m de hauteur par rapport au niveau fini sur tous les murs du pourtour du local concerné.

Le niveau fini du sol des commerces sera au même niveau que le niveau des espaces publics (trottoirs ou place) ou maximum + 2cm, conformément à la réglementation sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Toutefois, pour les arrière-boutiques des commerces qui pourraient communiquer avec des couloirs de service ou des rues extérieures, il est souhaitable d'avoir une légère surélévation (1 à 2 cm) pour éviter la pénétration éventuelle à l'intérieur des magasins d'eau venant de ces zones.

Il appartient au preneur de prendre toute précaution pour éviter de détériorer les remplissages des joints de dilatation, et pour éviter les répercussions de leurs mouvements sur l'étanchéité et sur ses revêtements de sol.

#### 4.7 - Plancher :

Il est rappelé que le preneur devra respecter les prescriptions du paragraphe "3.5.1.1", notamment s'il envisage de construire des cloisons, etc., leurs poids ne devant pas remettre en cause la stabilité de la coque.

#### 4.8 - Peinture :

Toutes les peintures et travaux de décoration à l'intérieur du magasin sont à la charge du preneur.

#### 4.9 - Plomberie :

La Société ne peut garantir ni la pression ni la qualité de l'eau (provenant directement du réseau extérieur). Les preneurs pour qui sa qualité ou sa pression sont importantes (alimentaires, restaurants, photo, pharmacie, etc...) doivent installer à leurs frais, sur leur réseau, les protections, filtres, pompes, décanteurs, systèmes de traitement, etc... nécessaires pour leurs activités.

#### 4.10 - Protection contre l'incendie :

Les robinets d'incendie armés (pour les surfaces de ventes supérieures à 300m<sup>2</sup>) qui pourraient être exigés dans les locaux du preneur par le permis de construire des commerces, les services de sécurité ou les compagnies d'assurances, sont à la charge exclusive du preneur, ainsi que les dépenses de maintenance à partir du branchement sur le réseau des parties communes.

Le preneur devra maintenir ces R.I.A. disponibles mais fermés et plombés.

Il en est de même pour les extincteurs portatifs à prévoir dans les locaux, qui doivent être conformes aux prescriptions de la réglementation "Sécurité contre l'Incendie" dans les établissements recevant du public, et maintenus en permanence au complet, disponibles, aisément accessibles pendant toute l'exploitation des locaux.

#### 4.10.1 - Système de Sécurité Incendie (SSI) :

Chaque Preneur de restaurant d'une grande ou d'une moyenne unité (surface de vente supérieure à 300m<sup>2</sup>) devra effectuer dans le cadre de ses aménagements, et en fonction de la réglementation actuelle en vigueur, son installation d'alarme incendie

#### 4.11 - Eaux usées - eaux vannes :

Une seule attente eau usée et eau vanne est réalisée dans chaque boutique.

Il appartient au preneur de réaliser les raccordements nécessaires.

Le preneur aura obligation de se conformer aux règlements de l'Inspection du Travail, en matière d'hygiène et de sécurité, pour l'implantation de sanitaires privatifs dans son magasin.

Les preneurs dont les eaux usées peuvent créer des troubles dans les réseaux communs (pressings, teintureries, restaurants, etc.) doivent installer dans leur parcelle les systèmes de traitement nécessaires (par exemple séparateurs à fécules, à graisses ... etc et de leurs systèmes de vidanges) et les maintenir ensuite en bon état de fonctionnement. De plus, tous les écoulements provenant de commerces alimentaires ou de restauration devront être en acier soudé jusqu'à leur jonction, y compris jonction, avec les réseaux communs, et comporter des grilles inamovibles à mailles à 7 mm de côté au maximum. Faute des précautions ci-dessus, les frais dus aux troubles causés en aval leur seront imputés sans qu'ils puissent s'y opposer.

L'implantation de bacs à graisses se fera suivant des zones définies par la Société, et l'installation sera à la charge du preneur.

#### 4.12 - Ouvertures de trémies horizontales ou verticales dans un local commercial :

4.12.1 - Dans un local non encore réceptionné par le preneur, elles seront exécutées par la Société sur demande écrite et à la charge du preneur, dans la mesure où le programme des travaux de la Société le permettra.

Les travaux comprendront :

- la ou les ouvertures proprement dites,
- les frais de raccordement, d'habillage, etc... nécessaires à la parfaite intégration de l'ouverture de la trémie dans les ouvrages du Centre.

4.12.2 - Après réception du local, le preneur ne pourra entreprendre de travaux d'ouverture de trémies dans son local qu'avec l'accord écrit de la Société et après avoir soumis, pour accord, les plans au Maître d'Œuvre de la Société et au Bureau de Contrôle Technique.

#### 4.13 - Installations électriques :

##### 4.13.1 - Définition des abonnements :

On distinguera trois types d'abonnés sur le réseau de distribution publique :

- 1) Les abonnés Basse Tension (B.T.), ticket bleu,
- 2) Les abonnés Borne Poste, ticket jaune,
- 3) Les abonnés moyenne tension.

Les limites de puissance entre ces trois catégories d'abonnés sont définies cas par cas par les services de l'ELECTRICITE de FRANCE.

##### 4.13.2 - Origines des prestations :

###### - 1) Abonnés Basse Tension - Ticket bleu -

La partie de l'installation électrique du magasin que le preneur doit réaliser lui-même aura son origine depuis un local comptage installé par la Société, conformément aux spécifications d'EDF.

Le preneur aura à sa charge, outre son installation intérieure, les prestations suivantes :

###### - a) Dans le local comptage, situé au 1er sous-sol a priori :

Fourniture et mise en œuvre des fusibles de protection de l'alimentation (le panneau de comptage et le porte-fusibles dans la limite de 36 KW étant prévus par la Société).

###### - b) Entre le panneau de comptage et l'intérieur de commerce (dans le local comptage) :

Fourniture et pose (sur le tableau de comptage) d'un disjoncteur non différentiel, agréé par E.D.F.

Câble de liaison, entre ce disjoncteur et l'intérieur du local, aboutissant sur le disjoncteur d'abonné différentiel agréé par E.D.F.

**NOTA :** Si ces installations sont réalisées par la Société, elles seront répercutées à la charge du preneur. Elles seront réputées remises au preneur à compter du jour où ce dernier commencera à les utiliser.

###### - c) A l'intérieur du commerce :

Fourniture, pose du tableau d'abonné situé à l'intérieur du commerce côté mail sur le mur de séparation entre deux boutiques à environ 2 mètres à l'intérieur du local et à 1,70 m du sol. Raccordement du câble d'alimentation laissé en attente à cet emplacement. Fourniture et pose également d'un disjoncteur différentiel.

**NOTA BENE :** il est précisé que le compteur et les fusibles de protection du câble d'alimentation seront, sur demande du preneur, fournis et facturés par E.D.F. Le tableau d'abonné et le disjoncteur différentiel seront exécutés par la Société pour le compte du preneur.

###### - 2) Abonnés Borne Poste - Ticketjaune -

L'installation électrique exécutée par le preneur aura son origine dans le local de comptage situé à proximité du poste de distribution publique E.D.F.

Le preneur aura à sa charge, outre son installation intérieure, les prestations suivantes :

###### - a) Dans le local de comptage :

- Fourniture et mise en œuvre des fusibles de protection de l'alimentation (à installer sur Tableau Unique de Répartition de E.D.F).
  - Fourniture, pose et raccordement des câbles d'alimentation et d'asservissement (sur demande particulière du preneur) jusqu'au panneau de comptage.
  - Fourniture et mise en œuvre des sectionneurs d'isolement, panneau support, transformateurs d'intensité, disjoncteur différentiel agréé par E.D.F. à coupure visible, selon NFC 14 100 y compris câblage et filière correspondante.
- b) Depuis le local comptage jusqu'au tableau BT situé à l'intérieur du commerce:
- Fourniture, pose et raccordement des câbles d'alimentation et d'asservissement (sur demande particulière du preneur) avec protection coupe feu éventuelle selon parcours des câbles, jusqu'à l'intérieur du commerce où ils seront laissés en attente de raccordement.

**NOTA :** Si les installations a) et b) sont effectuées par le bailleur, elles seront répercutées à la charge du preneur. Elles seront réputées remises au preneur à compter du jour où ce dernier commencera à les utiliser.

Le compteur, le bloc-réducteur des intensités, les fusibles de protection du câble d'alimentation seront fournis sur demande du preneur et facturés par E.D.F. au preneur.

#### 4.13.3 - Dispositions communes :

Le preneur fera son affaire de la fourniture et de la pose de tous les ouvrages relatifs à l'installation complète de son local : connexions, supports de toute nature, câbles, lampes, interrupteurs, protections, etc...

Tous les ouvrages électriques seront conformes à tous règlements en vigueur, aux spécifications imposées par le Laboratoire Central de Police, l'E.D.F. et les assureurs. En cours d'exploitation, ils seront vérifiés annuellement par une société de contrôle agréée.

Ils ne devront pas perturber le fonctionnement des installations communes et privées, notamment radio-électriques.

Les mises à la terre du preneur seront raccordées par lui sur le réseau "terre" prévu par la Société.

Les circuits réalisés doivent permettre, par une manœuvre simple, d'isoler (à chaque fermeture de magasin) tous les circuits sauf ceux indispensables même pendant la fermeture, tels que : batterie des éclairages de sécurité (ou circuits des blocs autonomes), systèmes permettant le "hors gel" éventuel, système de détection d'intrusion ou d'incendie, renvois d'alarmes, déverrouillage électrique par l'extérieur, etc...

La puissance des installations dégagent de la chaleur (notamment : éclairage) doit être compatible avec les systèmes de réfrigération (voir chapitre "7").

Toutes enseignes et inscriptions (lumineuses ou non) à texte blanc sur fond vert sont strictement interdites, sauf pour indiquer des sorties (éclairage de sécurité).

Les systèmes de sonorisation interne, et notamment leurs haut-parleurs doivent être faits de façon que l'animation sonore qu'ils permettent ne soit pas perçue dans la rue.

Le preneur doit informer ses assureurs que sa garantie s'étend aux matériels électriques de son ressort, même placés hors de la surface de ses locaux (exemple : lignes, enseignes...).

#### 4.14 - Installations téléphoniques :

Au cas où le câble d'alimentation téléphonique ne serait pas prévu par les P.T.T. dans leurs prestations, la Société le ferait installer pour chaque preneur, à leur charge.

Le preneur fera son affaire de la demande de raccordement de son local au réseau P.T.T., ainsi que de la distribution et de l'installation téléphonique de son magasin.

##### 4.14.1 - Télex :

Le preneur fera son affaire de l'installation Télex propre à son magasin et de sa demande de raccordement auprès de l'administration des P.T.T.

#### 4.15 - Circulations verticales :

Tous les dispositifs de circulations verticales (escaliers, monte-charge, ascenseurs, etc...) demandés par le preneur seront à sa charge, s'ils sont techniquement réalisables.

#### 4.16 - Installations, stockage et agencement des locaux cédés :

Le preneur supportera les dépenses et l'entière responsabilité des installations réalisées par lui ou pour son compte en vue de son activité.

Il réalisera notamment et sans que cette liste ait un caractère restrictif :

- la fourniture et l'installation de tous les revêtements, tapis, meubles, rayonnages, installations de stockage, décoration intérieure, panneaux, enseignes intérieures et extérieures, glaces, staff, tout éclairage, etc...,
- les raccordements électriques et mécaniques de tous les appareils nécessaires à la bonne exploitation du local cédé (meubles réfrigérants, cuisine, enseignes, etc...) et, plus généralement, tout équipement lui appartenant.

(les raccordements ou les appareils électriques installés suivent les mêmes règles que l'installation électrique principale et doivent faire l'objet d'une vérification des organismes agréés et, notamment du CONSUEL).

#### 4.17 - Locaux à déchets :

Les Restaurants d'une surface louée égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> SC sont tenus de prévoir et d'installer leurs locaux pour la collecte des ordures à l'intérieur des surfaces vendues ou louées, facilement accessibles.

#### 4.18 - Enseignes, graphismes et sigles :

Le preneur devra soumettre son projet d'enseigne à la Société pour approbation.

Les enseignes, graphismes et sigles du preneur devront notamment respecter les règles exposées à l'appendice "I" et le preneur devra déposer une demande de permis d'enseignes auprès des services de la voirie et obtenir toutes les autorisations administratives correspondantes.

#### 4.19 - Isolation acoustique : (cf : annexe 3)

Les équipements du preneur devront être tels que le bruit qu'ils engendreront ne puisse pas être perceptible dans les immeubles de bureaux, les logements et, d'une manière générale, dans le voisinage interne ou externe à l'opération et satisfassent aux réglementations en vigueur.

Par ailleurs, le bruit généré dans ses locaux ne doit pas pouvoir gêner l'activité commerciale des autres preneurs et les occupants mitoyens. Aucune animation dans ses locaux ne doit être perçue dans le mail.

#### 4.20 - Conduit pour extraction cuisine :

Dans le cas de la commercialisation d'un local nécessitant un désenfumage individuel ou l'emploi d'une gaine d'extraction pour appareils de cuisson (cuisine, par exemple), le conduit maçonné sera réalisé par la Société à sa charge, mais l'habillage intérieur de ce conduit (doublage tôle soudée 20/10<sup>ème</sup>) et l'extracteur, nécessaire pour ce type d'installation, seront eux exécutés par et aux frais du preneur, y compris toutes sujétions et finitions extérieures en terrasse ou toiture, (grille, pare-pluie, et protection diverses rendues nécessaires à la bonne mise en œuvre des ouvrages).

#### 4.21 - Conduit pour VMC :

Dans le cas de la commercialisation d'un local nécessitant une extraction individuelle de ventilation mécanique, le conduit maçonné sera réalisé par la Société à sa charge, mais l'habillage intérieur de ce conduit (doublage tôle soudée 20/10<sup>ème</sup>) et l'extracteur, nécessaire pour ce type d'installation, seront eux exécutés par et aux frais du preneur, y compris toutes sujétions et finitions extérieures en terrasse ou toiture, (grille, pare-pluie, et protection diverses rendues nécessaires à la bonne mise en œuvre des ouvrages).

### 5 - CONDITIONS PARTICULIERES

Chaque preneur a, pour ses travaux, la qualité de Maître d'Ouvrage.

**NOTA :** l'opération étant située en pleine zone urbaine, la circulation des engins de chantier ou de livraison des matériels et matériaux (et, après l'ouverture, des marchandises) sera soumise à des règles particulières édictées par la Ville de Boulogne-Billancourt.

Le preneur y sera assujéti et devra impérativement en tenir compte.

#### 5.1 - Prescriptions techniques :

Les travaux des différents corps d'état seront exécutés conformément au Cahier des Conditions et Charges Générales applicables aux travaux de bâtiment, à l'ensemble des normes françaises (REEF, DTU, etc...) au présent Descriptif, et plus généralement, aux règles de l'art. Tous les matériaux utilisés dans les aménagements seront agréés par les laboratoires officiels et seront utilisés conformément à cet agrément.

Ils seront répertoriés dans un cahier tenu par le preneur et mis à la disposition des personnes habilitées (la Société, les membres de la Commission de Sécurité).

Les démarches en vue de raccordement aux réseaux extérieurs (électricité, téléphone,...) sont à la charge de chaque preneur, qui doit en tenir informé la Société.

#### 5.2 - Prescriptions administratives :

##### 5.2.1 - Autorisations administratives :

L'importance du magasin ou la nature des produits vendus peut nécessiter l'obtention de certaines autorisations administratives. La Société pourra exiger du preneur la production de ces accords.

##### 5.2.2 - Demande de Permis d'Aménagement :

Chaque preneur devra adresser au minimum 2 mois avant le début des travaux ses dossiers de demande de Permis d'aménagement en 10 exemplaires à la Société.

Chaque dossier comprendra les documents énoncés à l'article "5.0" du présent descriptif et plus généralement toutes pièces qui pourraient être imposés par les Services Administratifs concernés et la Commission de Sécurité.

Après examen, sous le double aspect de l'harmonie architecturale du Centre et de la compatibilité technique des installations envisagées par les preneurs avec ses ouvrages, la Société transmettra les dossiers à l'Administration.

Tout changement dans l'agencement de son local de nature à modifier le dossier déposé par le preneur devra conduire ce dernier à adjoindre un avenant à sa demande de Permis d'Aménagement, selon la même procédure que celle utilisée pour le dossier initial.

#### 5.2.3 - Respect de la réglementation :

Le preneur se conformera (et supportera les frais correspondants), notamment :

- à la réglementation contre les risques d'incendie et de panique dans les locaux recevant du public,
- à la réglementation sur l'hygiène et la sécurité des travailleurs (en particulier, il veillera à l'implantation des sanitaires privatifs en nombre suffisant dans son magasin),
- aux dispositions prévues dans les permis de construire accordés à la Société et notamment aux prescriptions concernant la sécurité et l'hygiène, auxquelles est soumis le chantier dans le cadre du collège interentreprises et du plan d'hygiène et de sécurité existants.
- aux règles et prescriptions édictées par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'Assurances,
- à la réglementation concernant les personnes handicapées,
- aux normes de l'ELECTRICITE de FRANCE.
- Aux exigences de Bureau des Paysages.

Le preneur reste seul responsable du respect de la réglementation, de sorte que la Société ne puisse être recherchée en aucune façon pour non-respect par le preneur d'une quelconque disposition légale ou réglementaire.

#### 5.2.4 - Assurance :

##### 5.2.4.1 - Assurances des Maîtres d'Œuvre et entreprises du preneur :

Les entreprises et Maîtres d'Œuvre auxquels il fera appel pour ses travaux devront être titulaires de :

- a) une police de responsabilité professionnelle couvrant au minimum la garantie obligatoire prévue par la loi du 4 janvier 1978 et celle relative aux articles "1792" et "2270" du Code Civil,
- b) une police de responsabilité civile travaux et après travaux. Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs avec une garantie minimum de 10.000.000 francs dont 2.000.000 francs pour les dommages matériels et immatériels en résultant.

##### 5.2.4.2 - Assurances "dommages ouvrages" :

Le preneur souscrira l'assurance "dommages ouvrages" prévue par la loi du 4 janvier 1978.

Pour le contrôle de ses travaux, il devra missionner un Bureau de Contrôle dans le cadre d'une convention de contrôle type "E" + "A" + "S".

#### 5.2.4.3 - Polices d'Assurances à souscrire par le preneur :

Dès la naissance des risques, le preneur devra, pour ses travaux d'aménagement, souscrire à ses frais les polices d'assurances suivantes et en justifier à première demande de la Société.

#### 5.2.4.4 - Assurance "Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage" :

Doit dommages corporels, matériels et immatériels en résultant avec une garantie minimum sur dommages matériels et immatériels en résultant de 2 500 000 francs, y compris sur le risque incendie.

#### 5.2.4.5 - Assurances "Tous Risques Chantier" :

Portant sur l'ensemble et la généralité de ses travaux d'agencements.

#### 5.2.4.6 - Renonciation à recours :

Le preneur déclare renoncer à recours contre la Société et ses mandataires, ainsi que contre l'ensemble des participants à la réalisation de l'opération, tel que défini à l'article "1.2" ci-dessus (Architectes, Bureaux d'Etudes, Ingénieurs Conseils, toutes entreprises, dans la limite pour lesdits participants, d'une insuffisance d'assurances de leur part).

Cette renonciation s'étend aux recours contre la Société, après l'ouverture.

Le preneur s'engage à obtenir de ses Assurances la même renonciation.

#### 5.2.5 - Contrôle des travaux :

Une convention cadre pour le contrôle des travaux des preneurs sera signée avec un bureau de contrôle. Les preneurs devront donc contracter à leurs frais une mission de contrôle de leurs travaux avec cet organisme dans le cadre de cet accord (missions "Comptabilité des existants avec aménagements + Contrôle des Installations Techniques" + "Sécurité - Incendie" et "Responsabilité biennale et décennale"), dans les conditions prévues au paragraphe 5.2.4.2.

#### 5.2.6 - Qualité des travaux :

Le preneur restera responsable vis-à-vis de la Société de l'état de ses locaux, de ses ouvrages et de leur bonne tenue. Il fera son affaire personnelle des difficultés éventuelles qu'il pourrait rencontrer pendant ou après les travaux avec les entrepreneurs chargés de leur exécution, y compris ceux, s'il y en a, auxquels la Société aura confié des travaux qu'il lui aura demandé de faire réaliser pour son compte.

Il obtiendra de ses entreprises une garantie d'un an minimum à compter de l'ouverture de son magasin, période pendant laquelle il restera responsable de tous défauts (mauvaise exécution dans la mise en œuvre des matériaux, mauvais choix de ceux-ci, etc...).

Pendant le délai de garantie, il devra effectuer le remplacement ou la remise en état des ouvrages dans les 15 jours après que les défauts soient apparus.

#### 5.3 - Prescriptions spéciales :

##### 5.3.1 - Agrément des installations des preneurs :

Le preneur ne peut entreprendre de travaux que sur la base des documents ayant reçu l'agrément de la Société. Dans ce but, trois mois au plus tard avant le début de ceux-ci, le preneur adressera à la Société des plans, schémas, croquis et notice relatifs à l'installation qu'il projette de réaliser (voir article 5.0. ci-dessus). Si par suite de retard ou d'insuffisance dans la fourniture des documents, la Société refusait des ouvrages déjà exécutés par le preneur, elle ferait procéder, aux frais de ce dernier, au remaniement qu'elle jugerait nécessaire.

**NOTA :** sauf cas particuliers prévus dans ce document, ou dérogation signée par la Société, le preneur ne peut exécuter de travaux qu'à l'intérieur de son volume privatif.

La Société examinera toute demande du preneur relative à des dispositions particulières modifiant les locaux cédés ou les services communs, mais facilitant l'aménagement des locaux des preneurs. Ses réponses, transmises par lettre, seront motivées notamment par :

- l'état d'avancement des travaux,
- les possibilités techniques,
- les désagréments architecturaux,
- la gêne apportée aux autres preneurs,
- les répercussions sur le fonctionnement commercial (après l'ouverture des magasins au public).

Une fois l'accord définitif obtenu, le preneur pourra faire procéder aux travaux qui lui incombent.

La Société conserve le droit de s'assurer que les travaux du preneur ont été faits conformément aux documents sur lesquels elle a donné son accord. Au cas où il n'en serait pas ainsi, les travaux de remise en conformité pourront, si le preneur n'y fait pas procéder dans le mois qui suit la demande de la Société, être exécutés par cette dernière aux frais, risques et périls du preneur.

L'agrément que la Société donne sur les documents du projet ou sur les ouvrages achevés du preneur ne peut, de quelque façon que ce soit, engager sa responsabilité ni celle de ses conseils (notamment en matière d'obtention dans les lieux loués, des conditions nécessaires à l'activité commerciale prévue).

Le preneur peut déléguer à la Société la Maîtrise d'ouvrage de certains de ses travaux et aménagements. Les conditions de cette délégation seront alors négociées directement pour chaque cas, entre les deux parties.

### 5.3.2 - Choix des entrepreneurs :

#### 5.3.2.1 - Entreprises imposées par la Société :

La Société peut, pour des motifs de responsabilité, de règlement, d'assurances ou de bonne exécution des travaux, imposer au preneur certaines entreprises travaillant pour le Centre Commercial. Le preneur traitera directement auprès de ces entreprises en qualité de Maître d'Ouvrage.

#### 5.3.2.2 - Entreprises choisies par le preneur :

Les entreprises choisies par le preneur seront soumises à la Société avant tout début d'exécution des travaux.

Celle-ci pourra refuser leur agrément si :

- la qualification professionnelle de l'entreprise n'est pas produite ou est jugée insuffisante,
- les polices d'assurances relatives aux travaux ne peuvent lui être présentées.

### 5.3.3 - Organisation et conditions d'exécution des travaux :

#### 5.3.3.1 - Réception des locaux :

Un état contradictoire des lieux et des travaux livrés par la Société au preneur est réalisé le jour de la prise de possession des locaux. La date de cette prise de possession est communiquée au preneur, par lettre recommandée, en principe 15 jours avant le jour retenu.

#### 5.3.3.2 Organisation pour l'exécution des travaux :

Le déroulement harmonieux de l'exécution des travaux des différents preneurs implique le respect d'un certain nombre de mesures dont l'application pratique fait l'objet des clauses ci-après énoncées.

Le preneur est tenu de faire respecter à ses entreprises les réglementations relatives à l'hygiène et à la sécurité des travailleurs.

#### 5.3.3.2.1 - Maître d'Œuvre Preneur :

Chaque preneur, en tant que Maître d'Ouvrage désignera une personne responsable physique ou morale qu'il chargera pour son propre compte de la Maîtrise d'Œuvre des travaux qui lui incombent.

#### 5.3.3.2.2 Désignation du Maître d'Œuvre Preneur :

Le Maître d'Œuvre Preneur sera désigné dans les conditions suivantes :

- a) dans un délai de 7 jours suivant notification du jour de réception du local, le preneur fera connaître à la Société les nom, adresse et références du Maître d'Œuvre qu'il a choisi.
- b) la Société pourra récuser le Maître d'Œuvre dans un délai de 7 jours et pour les raisons suivantes :
  - garanties professionnelles insuffisantes,
  - défaut d'assurance,
  - charge de travail négociée dans le Centre jugée trop importante.
- c) le preneur désignera un nouveau Maître d'Œuvre dans un délai de 3 jours suivant notification du refus de la Société. Afin de faciliter les contacts éventuels du preneur, la Société pourra éventuellement fournir une liste des Maîtres d'Œuvre déjà agréés sur le chantier susceptible de prendre en charge d'autres travaux.

#### 5.3.3.2.3 - Mission du Maître d'Œuvre Preneur :

La mission du Maître d'Œuvre Preneur devra obligatoirement comprendre :

- a) la coordination des entreprises exécutant les travaux propres au preneur et la représentation de celui-ci à toutes réunions ou assemblées tenues à l'initiative de la Société ou de ses conseils et en particulier, du Pilote "A" et du Pilote "B" dont il est question ci-après.
- b) l'établissement, en accord avec la Société, d'un programme d'avancement des travaux, la tenue à jour de l'affichage en permanence à l'extérieur du local qu'il occupe,
- c) la constitution des dossiers de demande de permis d'aménagement.

#### 5.3.3.2.4 - Honoraires :

Les honoraires du Maître d'Œuvre Preneur sont à la charge exclusive du preneur concerné.

**5.4 - Conditions applicables aux entrepreneurs et fournisseurs de preneur :**

Ces conditions, qui devront être reprises dans les marchés des entreprises, sont les suivantes :

**5.4.1 - Règles de l'Art :**

Une exécution conforme aux règles de l'Art, à toutes les spécifications agréées par la Société, le preneur et les assurances.

**5.4.2 - Dépôt de matériel :**

L'interdiction de déposer du matériel ou des matériaux en dehors du local loué sauf pendant leur déchargement ou leur reprise qui devront alors respecter les indications de la Société. Tout matériel ou matériau déposé dans les parties communes sans son accord pourra être envoyé par lui en décharge sans préavis et sans aucune possibilité de récupération.

**5.4.3 - Implantation - Installation des entreprises :**

L'obligation d'implanter toute installation indispensable aux entreprises du preneur à l'intérieur de son local, sauf dérogation accordée par écrit par la Société

**5.4.4 - Exécution des travaux :**

L'obligation d'exécuter tous les travaux indispensables à l'aménagement, y compris la préparation des mortiers, béton, etc... à l'intérieur de son local.

**5.4.5 - Enlèvement des débris et des gravats :**

L'obligation aux entreprises d'évacuer leurs débris et gravats hors des limites du chantier au minimum une fois par semaine et plus souvent si la Société l'exige.

En cas de négligence ou de refus d'un entrepreneur, la Société notifiera au preneur que, dans un délai de 24 heures, il fera enlever ces déchets aux frais, risques et périls du preneur.

**5.4.6 - Clôtures, palissades :**

La Société s'assurera, avant l'ouverture du chantier des aménagements du preneur, que ce dernier aura fait réaliser par ses soins une palissade fermant l'accès de son local. (palissade en planches jointives ou en aggloméré).

Les frais de cette palissade sont à la charge du preneur.

Il lui est recommandé de prévoir, dans cette palissade, l'implantation d'une porte avec serrure permettant le passage de ses matériels les plus encombrants (climatiseur, banque...).

Cette palissade restera à sa place pendant toute la durée des travaux d'aménagement.

Les frais d'enlèvement et de pose de cette palissade seront à la charge du preneur.

**NOTA :** si la Société le juge utile, elle pourra faire exécuter ces travaux (voir article 4.6.2.9) aux frais du preneur.

**5.4.7 - Raccordement aux réseaux :**

Les démarches en vue des raccordements nécessaires (E.D.F., téléphone, etc...) aux réseaux des concessionnaires et Services Publics sont à la charge du preneur. Il en fera son affaire et tiendra la Société au courant de toutes ses démarches dans ce but, par l'intermédiaire du Maître d'Œuvre Preneur.

#### 5.4.8 - Inspection de la Société :

Celles-ci et ses contractants ont droit d'inspecter, à tout moment, les travaux du preneur en présence d'un de ses représentants.

#### 5.4.9 - Réparation des dégâts :

La charge de la réparation des dégâts causés par les entreprises du preneur aux ouvrages communs exécutés par la Société ou, plus généralement, à tous les ouvrages appartenant à des tiers incombe aux preneurs.

### 5.5 - Règlements des travaux des entreprises imposées par la Société :

#### 5.5.1 - On distingue deux catégories de travaux :

- Catégorie "1" : ceux qui affecteront les structures communes ou non (par exemple : réservation des trémies, renfort des planchers) et qui interviendront en cours de chantier sans perturber le déroulement logique conformément au programme d'ensemble des travaux.
- Catégorie "2" : ceux qui interviendront en dehors du déroulement normal du chantier ou ceux qui constituent des ouvrages à caractéristiques spéciales.

#### 5.5.1.1 - Travaux de catégorie "1" :

Le preneur bénéficiera des conditions des marchés entre la Société et les entreprises de cette dernière avec les modes d'évaluation, les prix unitaires et les formules de révision y figurant.

##### 5.5.1.1.1 - Le processus d'intervention :

Le preneur formulera sa demande par écrit à la Société.

La Société étudiera les possibilités et proposera au preneur :

- un devis de base
- une convention de mandat explicitant les travaux
- le preneur disposera de huit jours pour confirmer son accord en signant les deux pièces.

##### 5.5.1.1.2 - Les pouvoirs liés au mandat :

Le mandat donne à la Société tous pouvoirs pour :

- passer toute commande et marchés de travaux et régler les mémoires aux entreprises,
- souscrire toutes polices d'assurances nécessaires,
- donner toutes instructions aux Architectes, BET et autres prestataires de service et régler leurs honoraires dont le total, s'ajoutant au montant du devis, représentera 20 % du montant T.T.C. des travaux.

La Société ne passera commande des travaux aux entreprises que si elle a reçu du preneur un premier versement au moment de l'accord de ce dernier égal à 50 % des montants des travaux acceptés, majorés des honoraires visés à l'alinéa précédent.

Le preneur s'engage à rembourser à la Société, à la première demande de celle-ci, le montant de toutes les sommes qu'elle aura avancées pour son compte.

Au cas où le preneur n'aurait pas effectué ce remboursement dans le délai d'un mois à compter de la demande de la Société, les sommes dues porteront intérêt au taux de base bancaire, majoré de trois points sans qu'il soit nécessaire de mettre en demeure le preneur.

Les frais de plans, de métré et leurs annexes, tirages, déplacements, etc... sont dus dès que le preneur a formulé sa demande par écrit, quelle que soit la suite donnée aux devis proposés.

5.5.1.2 - Travaux catégorie "2" :

Pour ces travaux, le preneur ne pourra plus bénéficier des conditions des marchés entre la Société et les Entreprises de cette dernière.

Ils seront donc facturés sur la base de la série des architectes avec une majoration de 6 % pour fractionnement des facturations, frais de recouvrement, etc...

Les autres règles concernant le processus, le mandat ou les modalités de règlement restent les mêmes que dans le cas de l'intervention normale (catégorie "1", article "5.5.1.1").

5.5.2 - Si le preneur envisageait de confier les travaux à une entreprise de son choix, ceux-ci ne pourraient être entrepris qu'après réception, par lui, de son local livré par la Société.

5.7 - Réception des travaux :

Le preneur notifiera à la Société, au minimum 15 jours à l'avance, la date prévue pour l'achèvement de ses travaux d'aménagement.

## ANNEXE 1 AU CAHIER DES CHARGES PRENEURS

### ENSEIGNES, GRAPHISME, SIGLES ET VITRINES

Les inscriptions signalant le magasin du preneur complètent l'aspect de la place. A ce titre la Société est conduite à faire respecter les impératifs suivant :

Les enseignes du preneur donnant sur les rues, devront être soumises, pour examen au préalable à l'architecte des Bâtiments de France, de l'Architecte de l'opération et de la Société qui donnera ou non son agrément après avis de ceux-ci. Toute enseigne posée ou installée sans son agrément écrit pourra être déposée par la Société aux frais du preneur sans que ce dernier puisse s'y opposer.

La Société établira son jugement sur les enseignes à partir des critères tels que :

- le respect de la conformité des enseignes suivant les règlements de la Ville de Boulogne-Billancourt et des services de sécurité.
- l'esthétique de l'enseigne, couleur, graphisme, contraste par rapport au fond,
- sa position, ses dimensions, ses éclairages ;
- l'harmonie entre l'enseigne proposée, les enseignes voisines et l'esthétique de l'ensemble de la place.

Le preneur s'engage à fournir aux Maîtres d'Oeuvre tous les renseignements ou dessins nécessaires à leur jugement.

Il est admis que le projet d'enseigne est proposé pour agrément à la Société étant entendu que le preneur devra obtenir, en plus, les licences et permis requis pour l'utilisation de l'enseigne proposée.

**NOTA** : toutes les enseignes lumineuses d'un preneur doivent être alimentées par ses propres circuits électriques.

### - SPECIFICATIONS PARTICULIERES

Elles ont pour but de préciser les paragraphes précédents :

- a) Les enseignes perpendiculaires à la façade (dites "drapeau") sont interdites.
- b) Les matériaux composant l'enseigne devront avoir reçu l'agrément des services de sécurité incendie et des compagnies d'assurances et satisfaire à toutes les réglementations. En outre, aucune enseigne ne doit risquer de créer une confusion avec des inscriptions réglementaires (notamment inscription blanche sur fond vert).
- c) Le texte de chaque enseigne comprendra le sigle ou les lettres (ou les deux) représentant le nom déposé par le magasin ou la désignation de son activité commerciale.
- d) L'enseigne en bandeau, tous ses composants et toute partie nécessaire à sa fixation ou son fonctionnement, seront situés à l'intérieur des limites de l'emprise de la façade du magasin et à plus de 0,60 m des lignes de mitoyenneté avec les magasins voisins ou l'espace commun ou public.
- e) Aucune source d'éclairage des lettres des enseignes ne sera visible directement. Les enseignes non éclairées électriquement mais à lettres réfléchissantes ne sont pas admises.
- f) Aucune enseigne ne dépassera l'intensité lumineuse de 30 candela par centimètre carré. Toutes enseignes mobiles ou à éclairage variable, (mobile, clignotant, tournant, intermittent, dansant, etc...) ou toutes enseignes sonores sont interdites, de même que toute lampe ou tout projecteur séparé à lumière variable, mobile, etc...

- g) Il ne sera toléré aucun tube néon, fluorescent ou incandescent, aucune lampe, ni boîte à ballast, ni transformateur électrique, boîte de jonction, câbles ou tubes, ni coffrets, si ces appareils ne sont pas protégés ou dissimulés, exception faite pour la coupure "pompiers" réglementaire des enseignes à haute tension, qui devra être visible et accessible.

- h) Le nom et la marque du fabricant de l'enseigne ou de l'installation ne seront pas exposés.

Remarques particulières :

- Les vitrines fixes donnant sur les extérieurs devront impérativement être aménagées par les preneurs en vitrines de présentation; aucune zone de réserves des magasins ne devra être visible depuis les parties extérieures des commerces.

## ANNEXE 2 AU CAHIER DES CHARGES PRENEURS

### SYSTEME DE SECURITE INCENDIE POUR LES RESTAURANTS, MOYENNES UNITES ET COMMERCE SUPERIEURS A 300 M<sup>2</sup> ACCESSIBLES AU PUBLIC

Le présent document est un complément à l'article 5.10.1 du Descriptif Technique et Cahier des Charges Preneurs. Sont concernés les Preneurs dont les surfaces commerciales sont supérieures à 300 m<sup>2</sup> accessibles au public, ainsi que tous les restaurants répondant aux articles G.C. du règlement de sécurité contre l'incendie.

Pour mémoire : le contrôle de l'ensemble des installations SSI réalisées par les Preneurs sera effectué par un bureau de contrôle, comme stipulé aux articles 4.10.1 du Descriptif Technique et Cahier des Charges Preneurs « Pieds d'Immeubles ».

#### Système de Sécurité Incendie (SSI)

Chaque Preneur concerné devra la réalisation de la totalité de son installation de sécurité incendie suivant les normes SSI NFC 61.930 et NFS 61.940.

Préambule : la moyenne surface ou le restaurant sera considéré comme une Z.S.

#### Désenfumage

Le désenfumage s'effectuera suivant le principe "Mécanique" pour toute surface commerciale supérieure à 300m<sup>2</sup> accessible au public et restaurant avec cuisine ouverte sur la zone public ou supérieure à une puissance d'équipement de 20KW)

Le ventilateur sera du type résistant aux fumées de 400°C pendant une heure et équipé d'un coffret de relaying permettant la commande en puissance, conforme à la norme NFS 61.937.

*Nota : le coffret de relaying devra être installé soit à l'extérieur soit en volume technique protégé contre-feu 1 heure*

L'alimentation électrique du ventilateur sera réalisée en câble CR1 en amont de toute protection au niveau du TGBT du commerce.

#### Commande "Arrêt Pompier"

La commande "Arrêt Pompier" sera manuelle et déclenchée par canton.

#### Signalisation

La signalisation :

- contact de position de sécurité (pressostat d'air),
- contact de position d'attente synthèse (coupure de proximité, contrôleur permanent d'isolement, contrôleur présence tension moteur),

sera réalisée par le Preneur, en câble C2, depuis le coffret de relaying jusqu'au module déporté ou en câble CR1 si le coffret n'est pas dans la zone de mise en sécurité.

#### 5. Asservissement arrêt climatisation (phase désenfumage)

En cas de déclenchement du désenfumage, la climatisation sera mise à l'arrêt. Cet asservissement sera issu du module déporté, 48 Vcc à émission, câble C2 jusqu'au tableau électrique "climatisation".

*Nota : un arrêt d'urgence climatisation sera assuré dans le commerce, indépendamment du système SSI par le Preneur, à partir d'un boîtier bris de glace installé à l'entrée.*

#### 6. Porte battante ou coulissante à fermeture automatique

Si le commerce est équipé de portes à fermeture automatique (fonction de compartimentage réserve/surface de vente), l'installation comportera :

- 1 détecteur de fumées de chaque côté de la porte raccordé sur le bus "détection incendie".
- 1 porte équipée d'un mécanisme de fermeture, conforme à la norme NFS 61.937

#### Commande

La commande de fermeture sera effectuée en câble C2 depuis le module déporté jusqu'à la porte, équipée d'une ventouse électromagnétique (à rupture).

#### 7. Déclencheurs manuels

Les déclencheurs manuels installés à côté des issues du commerce, seront du type "adressable" raccordés par câbles 1 paire 9/10<sup>e</sup> SYTI jusqu'au bus "détection incendie".

#### 8. Alarme

##### **A. MESSAGE D'EVACUATION**

Le message d'évacuation est imposé, suivant la catégorie des commerces. Chaque commerce concerné devra être équipé d'un lecteur de message numérique d'évacuation, diffusant sur un ensemble de haut-parleurs.

La sonorisation sera alimentée en câble C2 depuis le TGBT du commerce. Les haut-parleurs seront également alimentés en câble C2.

La commande sera délivrée automatiquement par le PC Sécurité du Centre via le module déporté (câble C2 tension 48 Vcc à émission).

##### **B. ALARME GENERALE**

L'alarme générale sera diffusée dans le commerce par des sirènes (signal modulé 2 tons normalisée AFNOR 32.001).

Les sirènes seront alimentées en câble CR1 depuis le module déporté du commerce.

La commande sera délivrée automatiquement par le PC Sécurité du Centre via le module déporté (câble CR1 tension 48 Vcc à émission).

Le principe est le suivant :

- To ..... Déclenchement incendie à partir d'un déclencheur manuel
- To + 4 mn ..... Diffusion du message d'évacuation et arrêt de la sonorisation d'ambiance
- To + 5 mn ..... Diffusion de l'alarme générale par sirène et arrêt du message d'évacuation

#### 9. Documents à fournir

Chaque Preneur devra fournir au BET désigné les documents suivants, pour le dossier d'identité SSI, en 4 exemplaires :

- les plans des installations techniques (climatisation, désenfumage, alarme incendie) avec le repérage des équipements suivants :
- exutoires et coffrets de commande CO<sup>2</sup>,
- l'extracteur de désenfumage avec son réseau de gaines
- déclencheurs manuels
- les haut-parleurs et sirènes
- les arrêts d'urgence climatisation
- la position des modules déportés

- la position du ou des RIA
- la note de calcul désenfumage
- les procès-verbaux de réaction au feu et d'essais des différents équipements et certificats de conformité des DAS (NSF 61937) et DAC (NSF 61938).

ANNEXE 3ACOUSTIQUE, BRUIT, VIBRATIONSREGLEMENTATION ACOUSTIQUE ET ELEMENTS PARTICULIERS APPLICABLES  
A L'ENSEMBLE DES COMMERCES DU CENTRE COMMERCIALA) Généralités1°) Problèmes de voisinage :

Les activités développées par le Preneur devront permettre le respect des textes suivants :

Décret du 18 avril 1995

Arrêté du 10 mai 1995

- le décret 95-408 du 18 avril 1995 et l'arrêté du 10 mai 1995 relatifs aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits du voisinage. Ces textes limitent l'émergence admissible du bruit perturbateur sur le bruit de fond ambiant à + 5 dB(A) en période diurne et à + 3 dB(A) en période nocturne à pondérer en fonction de la durée et de la nature du bruit perturbateur, ils définissent en outre les émergences, les méthodologies de mesures applicables et les règles à respecter pour éviter les spectres caractérisés par des émissions tonales marquées.

En plus de la prise en compte de ces textes pour les bruits émis par les équipements installés par le Preneur et les activités qui se tiendront dans les locaux du Preneur vis à vis des locaux voisins, il sera tenu compte du même type de raisonnement pour assurer la protection des riverains du Centre Commercial.

Arrêté du 23 juin 1978

relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public. Il limite à 30 dB(A) le bruit des équipements à l'intérieur des établissements recevant du public et à 50 dB(A) le bruit des équipements à l'extérieur de ceux-ci à 2 mètre de la façade.

Arrêté du 20 août 1985

relatif aux bruits aériens émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement. (Dito arrêté du 23 juin 1978 mais pour les installations classées).

Arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement (dito arrêté août 1985) mais "révisé" s'agissant des critères d'émergences et distinguant pour l'application les installations soumises à autorisation et celles soumises à déclaration.

Texte de juin 1992 du Conseil National du Bruit

recommandations relatives à l'isolation acoustique vis à vis des bruits produits à l'intérieur des établissements émettant de la musique à haut niveau sonore.

Nota général :

Dans le cas où un critère extrait de l'un de ces textes s'avère en contradiction avec un autre des textes et documents énumérés ci-avant, on retiendra le critère le plus contraignant.

2°) respect des niveaux sonores liés limites nécessaires au fonctionnement général du Centre Commercial :

Le Preneur s'engage à respecter les isolements acoustiques apportés par les parois de l'enveloppe du Centre Commercial et les matériaux employés pour assurer la correction acoustique.

Le Preneur s'engage à respecter les niveaux sonores limites nécessaires au bon fonctionnement général des parties communes du Centre Commercial : circulations, locaux et espaces communs.

Les systèmes de ventilations généraux du bâtiment sont prévus pour un niveau de pression acoustique maximum de NR40 limités à 45 dB(A). Les systèmes installés par les Preneurs devront respecter les mêmes règles.

La sonorisation générale du Centre Commercial nécessite, pour assurer un rapport signal sur bruit compatible avec l'intelligibilité recherchée, que les activités développées par les Preneurs (y compris leurs propres sonorisations) n'occasionnent pas un niveau supérieur à 65 dB(A) mesurés en Laeq 10 secondes dans les parties communes avec respect d'un niveau de pression acoustique maximum de 85 dB (A) mesuré en constante lente des sonomètres dans les circulations (ou autres parties communes) à 1,5 mètre au-dessus du niveau du sol.

Une condition supplémentaire est le respect de l'absence de tonalités marquées au sens de NFS31010.

En conséquence, les Preneurs s'engagent à prendre toutes les dispositions nécessaires en terme d'aménagement et d'organisation des locaux pour respecter ces critères.

#### B) Mesures complémentaires spécifiques aux restaurants

Le cas particulier posé par les restaurants réside dans l'emprise de zones de "terrasses" devant les espaces de restaurants qui donnent donc sur les circulations communes.

La sonorisation générale du Centre Commercial nécessite, pour assurer un rapport signal sur bruit compatible avec l'intelligibilité recherchée, que les activités développées par les Preneurs (y compris leurs propres sonorisations) n'occasionnent pas un niveau supérieur à 65 dB (A) mesurés en Laeq (A) 10 secondes dans les parties communes avec respect d'un niveau de pression acoustique maximum de 85dB(A) mesuré en constante lente des sonomètres en limite des "terrasses" des Preneurs à 1,5 mètres au-dessus du sol.

Une condition supplémentaire est le respect de l'absence de tonalités marquées au sens de la Norme NFS31010.

En conséquence, les Preneurs s'engagent à prendre toutes les dispositions nécessaires en terme d'aménagements et d'organisation des locaux pour respecter ces critères.

#### CONCLUSION

Pour respecter les performances acoustiques prévus par la société pour les ouvrages du "bâti" des Immeubles, performances acoustiques qui assurent également une protection vis à vis des nuisances extérieures, ainsi que des conditions de confort intérieures (intelligibilité de la sonorisation, absorption dans les différents volumes communs - circulation), le Preneur s'engage dans le cadre de la réalisation de ses propres installations et travaux d'aménagements à prendre en compte l'ensemble des paramètres acoustiques énoncés dans le présent document afin de respecter le souci qu'a la société de ne pas voir modifier les performances acoustiques qu'elle a elle même prévue ce qui lui permettra ainsi de s'assurer de leur pérennité.



**IMM 25211**  
**BOULOGNE LES PASSAGES**

# **ANNEXE 03**

**Règlement intérieur**

## REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur s'applique au Centre Commercial implanté dans la Zone d'Aménagement Concerté de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE-BILLANCOURT.

### ARTICLE 1 - OBJET

Le présent règlement intérieur est annexé aux actes de vente ou baux des locaux composant le Centre Commercial.

Il s'applique à tous les Preneurs (propriétaires ou locataires) et notamment aux exploitants du parc d'activités commerciales qui s'engagent à les faire respecter par leurs ayants droit ou préposés, et a pour objet de définir les règles d'exploitation de locaux dans le Centre Commercial.

Il ne déroge en rien aux prescriptions :

- de l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier et de son Cahier des Charges.
- des statuts de l'Association Foncière Urbaine Libre de l'ensemble immobilier qui regroupera les propriétaires des volumes immobiliers constituant l'Ilot A de la ZAC sus-visée ; étant ici précisé qu'une Association Foncière Urbaine Libre pourrait également être constituée entre tous les propriétaires des immeubles de la ZAC (Ilot A et Ilot B).
- du Cahier des Charges constituant l'annexe aux baux ou actes de vente de locaux dans le Centre Commercial. Etant ici précisé que, lorsque dans le corps des présentes, il est fait référence au "Cahier des Charges", c'est du Cahier des Charges annexé aux baux ou actes de vente dont il s'agit et non des prescriptions comprises dans l'état descriptif de division en volumes.

### ARTICLE 2 - PARTIES A USAGE COMMUN DU CENTRE COMMERCIAL

Au sens du présent règlement, les parties à usage commun sont les lieux, installations, éléments de réseaux, etc... qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif d'un exploitant. Elles peuvent être à usage commun de plusieurs propriétaires de l'ensemble immobilier, ou être à usage commun de plusieurs exploitants de locaux appartenant à un même propriétaire, la gestion et l'entretien de ces parties à usage commun incombant à l'Association Foncière Urbaine Libre.

Chaque exploitant usera librement des parties à usage commun conformément à leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres exploitants et sous les réserves ci-après formulées.

### ARTICLE 3 - UTILISATION DES PARTIES A USAGE COMMUN

#### a) Passages réservés au public

Les exploitants ne doivent en aucun cas faire obstacle au passage des piétons sur l'emprise des circulations à usage public. Ils doivent en outre se conformer aux règlements qui pourraient être imposés par les autorités administratives.

#### b) Dépôt sur les parties à usage commun

Les exploitants ne doivent en aucun cas entreposer sur les parties à usage commun, ni laisser leur personnel ou celui des entreprises travaillant pour leur compte y déposer, déballer ou emballer des marchandises et matériels, destinés ou non à la vente, déchets ou gravats, sans y avoir été autorisés par écrit par la Direction du Centre Commercial ou ses représentants.

Ladite Direction pourra faire enlever aux frais, risques et périls du contrevenant tout dépôt effectué en contravention aux présentes dispositions, et ceci sans préavis et sans aucune possibilité ultérieure de

récupération. Il appartient à l'exploitant d'obtenir de ses employés et de ses livreurs que leurs véhicules respectent les règles imposées par la Ville ou par la Direction du Centre commercial en matière de stationnement et de livraison. La Direction du Centre commercial peut faire enlever tout véhicule parké ou stationnant sur une partie à usage commun non réservée à cet usage (ou tout véhicule garé au-delà des temps nécessaires à une livraison ou à un chargement).

c) **Enseignes**

La pose d'enseignes, d'affiches ou projecteurs de tous genres est interdite sur les parties à usage commun sauf autorisation écrite de la Direction du Centre Commercial.

Les enseignes ou affiches devront, en cas d'autorisation, ne pas nuire à l'harmonie générale et à l'esthétique du Centre Commercial.

d) **Publicité**

Toute vente, quête, manifestation commerciale, distribution même gratuite de prospectus ou autres objets publicitaires, tout racolage commercial, sont interdits sur les parties à usage commun. Il ne pourra être dérogé à cette règle que par décision de la Direction du Centre commercial donnant lieu à un accord écrit préalable.

e) **Responsabilité**

Chaque exploitant est personnellement responsable des dégradations faites aux parties à usage commun et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation des parties à usage commun non conforme à leur destination, si elle résulte de son fait ou de celui d'un de ses préposés.

f) **Chariots**

Les exploitants autorisés à mettre des chariots à la disposition de leur clientèle doivent se charger de leur ramassage et de leur entretien. Il leur appartient de mettre en place les dispositifs nécessaires avec l'agrément préalable de la Direction du Centre commercial pour l'implantation des équipements de remise sur les parties à usage commun.

g) **Utilisation des parties à usage commun**

L'exploitant, ses préposés ou ses fournisseurs devront laisser libre les emplacements situés à proximité immédiate du centre.

L'exploitant s'engage à faire respecter cette disposition par toute personne sous son autorité.

#### **ARTICLE 4 - PARTIES RESERVEES A L'USAGE EXCLUSIF DES EXPLOITANTS**

Ce sont les parties affectées à l'usage exclusif d'un occupant. Elles incluent notamment toute partie d'un réseau ou d'une installation, même située hors d'un local à usage privatif qui ne dessert que les locaux affectés à un même occupant par un même titre d'occupation.

Chaque exploitant a le droit de jouir comme bon lui semble des parties à usage privatif comprises dans ses locaux, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres exploitants et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination, ou à la sécurité de l'immeuble ou de ses occupants, et sous les éventuelles réserves formulées dans les baux ou actes de vente et leurs annexes.

a) **Travaux d'aménagement des locaux**

Tous travaux à l'intérieur des locaux à usage privatif ne pourront être entrepris qu'après accord de la Direction du Centre commercial sur le dossier d'aménagement, et dans le respect des dispositions annexées aux baux ou actes de vente.

En particulier, toutes les autorisations nécessaires (notamment administratives) sont à demander en temps utile par l'exploitant (par l'intermédiaire de la Direction du Centre commercial pour ce qui concerne la commission de sécurité). Les exploitants doivent aussi souscrire les assurances nécessaires et demander l'intervention d'un bureau de contrôle pour la réalisation de leurs travaux.

**L'édification d'une mezzanine à quelque usage que ce soit est formellement interdite.**

**b) Surcharge des planchers**

Il ne pourra être placé, ni entreposé, ni suspendu, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou des murs, afin de ne pas compromettre leur solidité, et ne pas détériorer ou lézarder les murs ou les plafonds.

Ainsi, il ne pourra être accroché ou scellé dans les murs séparatifs entre locaux aucun élément lourd, sauf s'il s'agit de cloisons porteuses et à condition de ne pas excéder la moitié de la charge que celles-ci peuvent supporter.

**c) Entretien et nettoyage**

Les locaux doivent être adaptés à leur destination commerciale. En conséquence, chaque exploitant doit maintenir en bon état d'entretien et de présentation son magasin et ses annexes éventuelles. Les exploitants de locaux isolés en enclave dans les parties à usage commun doivent assurer le nettoyage de ces parties au voisinage immédiat de leur local de façon à maintenir la bonne présentation commerciale. Au cas où un local accessible ou visible au public, notamment en ce qui concerne devantures, fermetures, décoration et aménagements, se trouverait dans un état préjudiciable à l'ensemble immobilier, la Direction du Centre commercial pourra faire procéder, après mise en demeure, à sa remise en état ou à des travaux visant à le dissimuler au public, aux frais de l'exploitant en cause.

De même, les locaux doivent toujours être maintenus en parfait état de présentation. Les exploitants doivent observer les modalités fixées par la Direction du Centre commercial pour le nettoyage des locaux, notamment en ce qui concerne les horaires et l'évacuation des résidus de nettoyage ou autres déchets.

Chaque exploitant doit maintenir ses installations en bon état de fonctionnement et leurs réparations doivent être exécutées sans retard.

Ceci s'applique aussi à tous les éléments de construction ou d'équipement installés à l'usage exclusif de l'exploitant même hors de son local. Ceci concerne par exemple tous les réseaux d'alimentation en fluides du local. Dans le même esprit, les vitrages vus par le public sur les façades extérieures sont à nettoyer (des deux côtés) et, s'il y a lieu, à remplacer, par l'exploitant à ses frais, ainsi que leurs huisseries.

La Direction du Centre commercial a le droit d'accéder aux éléments techniques communs situés dans tout local occupé par un exploitant, et c'est à l'exploitant qu'il appartient de maintenir un accès aisé à ceux-ci, faute de quoi il ne pourra exiger la remise en état des éléments qu'il aura fallu endommager pour y parvenir ou pour les rechercher (par exemple faux-plafonds, revêtements de parois, etc ...).

**d) Enlèvement des déchets**

Il est interdit d'entreposer des déchets dans toutes les parties à usage commun à l'exception des locaux affectés à cet usage.

Les exploitants utilisant ces locaux sont tenus d'y faire apporter tous les déchets (y compris les emballages, vides, mis à plat ou déchirés) provenant de leur établissement, dans les conditions prévues par la Direction du Centre commercial qui se chargera de leur évacuation. Toutefois, les déchets spéciaux ou inhabituels (palettes, caisses, cageots, meubles, éléments ou déchets de chantier, présentoirs, ferrailles, gravais, etc ..) doivent être évacués hors des limites du Centre Commercial par les exploitants concernés.

L'incinération des ordures ne doit pas être effectuée dans l'enceinte des bâtiments ou du terrain du Centre Commercial.

La Direction du Centre Commercial, soit par ses préposés, soit par des entreprises désignées par elle, assurera l'évacuation des déchets aux frais des exploitants de la galerie.

Les exploitants de locaux à usage de restauration ou de surface totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent faire leur affaire du stockage à l'intérieur de leur surface privative et de l'évacuation de leurs déchets .

#### e) Sécurité contre l'incendie

Chaque exploitant devra équiper son local des installations reliées au réseau général de sécurité incendie, d'extincteurs portatifs et si nécessaire de robinets incendie armés ainsi que de tout autre système qui serait prévu pour le Centre Commercial ou exigé par la Commission de Sécurité. L'ensemble des installations de sprinkleurs devra être conforme aux exigences et règles de l'APSAD. Ils devront être maintenus en bon état de fonctionnement et d'entretien aux frais de chacun des exploitants concernés.

Il est strictement interdit d'introduire ou de conserver dans le Centre Commercial des articles créant un risque d'incendie ou d'explosion (bidons d'essence, bouteilles de gaz combustible, explosifs, munitions, etc ...) sauf ceux destinés à la vente.

Les postes d'incendie doivent toujours être accessibles et visibles. Chaque exploitant doit en outre, respecter tous les règlements en vigueur et les consignes données par la Direction du Centre Commercial.

Les exploitants qui disposent dans leurs surfaces de postes de contrôle d'extinction automatique à eau (sprinkleurs) ou des robinets d'incendie armés (R.I.A.) doivent les maintenir plombés en position d'attente, mais en permettre l'accès en cas de besoin aux membres du service de sécurité de l'ensemble immobilier.

Pour maintenir l'efficacité du système de sprinkleurs, aucun stockage de marchandise ne doit être plus haut que la cote située à 60 cm au dessous des têtes d'arrosage les plus voisines. En outre, la hauteur maximale de stockage autorisée dans les commerces est de 2,90 m et de 5,30 m pour l'hypermarché (limitation imposée par les règles des assureurs).

L'exploitant doit maintenir prêts à l'emploi ses extincteurs réglementaires.

Pour assumer ses responsabilités de sécurité contre l'incendie, la Direction du Centre commercial a qualité pour examiner l'intérieur des locaux ou les faire examiner par une société spécialisée (y compris toutes les parties non accessibles au public). Ceci concerne entre autres choses les visites des installations de sprinkleurs exigées par l'APSAD et l'archivage des bandes d'enregistrement de pressions.

#### f) Règlements

Chaque exploitant du Centre Commercial s'engage à exploiter son magasin en se conformant à tous les règlements, lois et prescriptions qui seront imposés par les autorités administratives ou de police.

Il supportera notamment toutes les charges et obligations de ville, de police et de voirie. Il observera, outre les prescriptions légales, les règles traditionnelles ou réglementaires de sa profession.

#### g) Exploitation du magasin - Horaires

Chaque exploitant devra tenir son magasin constamment approvisionné et exploité.

Les commerces doivent être exploités pendant les douze mois de l'année sans interruption, ni fermeture annuelle, du lundi au samedi inclus sauf jours de fête nationale. Les ouvertures le dimanche ou jours de

fêtes nationales devront être définies avec l'Association des Commerçants et avoir obtenu l'accord du Préfet des Hauts de Seine ou toute autre autorité compétente.

L'amplitude d'ouverture journalière des magasins est de 9h30 à 19h30 minimum, le ou les restaurants ainsi que la moyenne surface alimentaire pouvant, le cas échéant, augmenter leurs horaires d'ouverture. Ces horaires pourront être éventuellement élargis par l'Association des Commerçants et devront être scrupuleusement respectés par l'ensemble des exploitants dans le Centre Commercial. Une pénalité de 50 F Hors Taxes / m<sup>2</sup>/ jour d'infraction à l'encontre de l'exploitant mis en cause sera facturée et recouvrée par l'Association des Commerçants.

Les heures à partir desquelles les membres du personnel entreront dans les locaux, pour préparer l'ouverture, seront soumises à l'acceptation de la Direction du Centre Commercial.

Pendant les heures d'ouverture du Centre Commercial, les magasins doivent être normalement éclairés, chauffés, ventilés ou réfrigérés selon la saison.

Pendant et en dehors de l'ouverture du Centre Commercial et sur la demande de la Direction du Centre Commercial, les vitrines et enseignes visibles de l'extérieur devront demeurer éclairés, dans les limites de la réglementation locale en vigueur.

Les soldes massifs, la liquidation de stock ou vente aux enchères, même sur décisions de justice, devront faire l'objet d'une autorisation expresse de la Direction du Centre commercial. Le Bailleur rappelle au Preneur qui lui en donne acte, que toutes formules de ventes portées à la connaissance du public et ayant pour objet de permettre au Preneur d'attirer la clientèle en lui proposant des prix inférieurs, soit à ses prix habituels, soit à des prix de référence, constituent une image de marque particulièrement dommageable au Centre tout entier si elles ne sont pas, soit organisées de façon concertée par le Groupement des Commerçants, soit justifiées par des circonstances exceptionnelles et, dans ce cas, expressément autorisées par le représentant du Bailleur, et simultanément par l'administration compétente, conformément à la réglementation en vigueur. Les baux ou actes de vente rappellent en outre les formules de vente considérées contractuellement comme prohibées. Les activités permanentes de soldeurs sont interdites.

Chaque exploitant prendra toutes précautions nécessaires pour que son activité commerciale s'exerce de telle façon qu'elle ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité des autres exploitants, au bon entretien du Centre Commercial, à son bon aspect et à sa bonne tenue générale. Il supportera seul les conséquences des dommages ou préjudices que son activité pourrait causer.

Il s'interdit d'exercer tout recours contre la Direction du Centre commercial dans le cas où il estimerait avoir à se plaindre d'un trouble de jouissance de fait ou de droit occasionné par ses voisins, d'autres exploitants, ou des tiers quelconques. Il agira alors directement contre qui il appartiendra.

#### **h) Bruits, odeurs et nuisances diverses**

Les exploitants ne pourront installer aucun matériel dont le fonctionnement occasionnerait un trouble aux autres occupants ; en particulier l'usage des appareils de radio, électrophones, haut-parleurs, télévision, etc ... susceptibles d'être entendus hors des locaux de l'exploitant est interdit.

Il ne peut être introduit dans l'ensemble immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes, malodorantes ou particulièrement inflammables, interdit par la réglementation, les dispositions des services de sécurité ou les polices d'assurances du Centre Commercial.

Il est interdit de faire de la cuisine sauf dans les locaux réglementaires aménagés dans ce but.

Il est interdit d'introduire dans le Centre Commercial des animaux autres que ceux destinés à la vente et les chiens de garde du Service d'ordre s'il y en a.

#### **i) Emménagement - Déménagement**

Les emménagements et déménagements postérieurs à la date d'ouverture au public du Centre Commercial ne pourront être effectués qu'aux jours et heures acceptés par la Direction du Centre Commercial, qui devra en être saisie au moins quinze jours à l'avance.

**j) Publicité**

Dans toute correspondance, ou sur toute publicité effectuée dans ou à l'extérieur des locaux du Centre Commercial, les exploitants devront rappeler le nom, le logotype et l'adresse dudit Centre.

**k) Enseignes**

Les enseignes ou autres installations publicitaires visibles du mail ou de l'extérieur, tant en ce qui concerne leur emplacement, leur gabarit, leurs matériaux que leur conception, leur coloration et leur luminance, devront être approuvées par la Direction du Centre Commercial. Elles devront être en harmonie avec l'esthétique du Centre.

Les enseignes ne peuvent être ni sonores ni à variations lumineuses.

La pose d'affiches ou les inscriptions sur les vitrines devront être autorisées par écrit par la Direction du Centre Commercial. Toutes enseignes, affiches ou inscriptions placées au mépris du présent règlement ou sans les autorisations requises, devront être enlevées à la première demande de la Direction, faute de quoi celle-ci pourra les faire retirer au frais, risques et périls du contrevenant.

**l) Antennes**

Les installations d'antennes individuelles hors des locaux loués sont soumises à l'accord préalable écrit de la Direction du Centre Commercial.

**m) Electricité**

Toute augmentation de la puissance de l'abonnement à l'EDF par un exploitant est subordonnée à un accord écrit de la Direction du Centre commercial (pour des raisons techniques liées à la capacité des lignes d'alimentation et des systèmes de réfrigération, un excès d'éclairage pouvant produire plus de chaleur que le système de réfrigération ne peut en évacuer).

Il est vivement conseillé de ne pas couper le soir le circuit qui alimente les "blocs autonomes" des éclairages de sécurité, leurs batteries pouvant être endommagées par des cycles de décharge-recharge trop fréquents.

**n) Sécurité contre le vol**

La Direction du Centre commercial n'est pas responsable de la protection des magasins contre le vol. Il appartient à l'exploitant de protéger efficacement ses locaux contre les intrusions ou effractions en dehors des heures d'ouverture du Centre Commercial. En particulier, en position verrouillée, la devanture ne doit pas permettre le passage d'un crochet ni d'un rongeur.

La Direction du Centre commercial ne conserve pas de clés des locaux privatifs, ni de double des clés des boîtes à lettres des exploitants.

Les exploitants ne peuvent s'opposer à l'exécution des tâches du personnel de sécurité qui pourra (en cas d'urgence seulement) entrer par effraction dans un local privatif, même en l'absence de l'exploitant pour y prendre toutes mesures utiles de sauvegarde de l'ensemble immobilier.

**o) Chauffage - Réfrigération**

La température des locaux de chaque exploitant doit, pendant les heures d'ouverture, être maintenue à celle des parties à usage commun du Centre Commercial par l'emploi de sa propre installation.  
Pour cela,

- l'entretien des systèmes de traitement d'air et notamment de la régulation est essentiel. Un contrat d'entretien, soigneusement établi et complet, doit être signé avec une société compétente,

- les filtres des appareils de traitement d'air doivent être nettoyés ou remplacés au minimum tous les deux mois,

- toute modification de l'aménagement intérieur d'un local ou toute installation ayant pour conséquence de modifier l'équilibre des températures du Centre doit être autorisée préalablement par la Direction du Centre commercial qui peut exiger les recours à des mesures de compensation aux frais de l'exploitant,

- il est strictement interdit de maintenir ouverte une porte de magasin donnant sur l'extérieur du volume chauffé ou réfrigéré en dehors du temps nécessaire aux passages.

**p) Assurances**

Il appartient au Preneur de souscrire les assurances prévues au bail ou à l'acte de vente (et, en cas de travaux, les assurances complémentaires nécessaires : voir article 4a ci-dessus) et de signaler à ses assureurs les éléments à usage privatif situés hors de son local (voir premier alinéa de l'article 4 ci-dessus). Ces assurances doivent comporter une clause de renonciation à recours contre tous les propriétaires et occupants à quelque titre que ce soit, ainsi que contre la société chargée de la gestion de l'ensemble immobilier.

**ARTICLE 5 - CHARGES COMMUNES DU CENTRE COMMERCIAL**

Les charges relatives à l'exploitation du Centre Commercial comprennent des dépenses engagées pour compte commun de l'ensemble des exploitants, et notamment celles engagées pour :

- 1) Le nettoyage des parties à usage commun et l'enlèvement des déchets qui en proviennent.
  - 2) L'entretien et le fonctionnement des parties, installations, réseaux et équipements à usage commun.
  - 3) (s'il y a lieu) le service d'ordre dans les parties à usage commun (étant précisé qu'il n'y a pas de gardiennage).
  - 4) La sécurité contre l'incendie (notamment les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurances, telles que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinkleurs), y compris dans les magasins).
  - 5) Le chauffage des parties à usage commun.
  - 6) La réfrigération ou ventilation des parties à usage commun.
  - 7) L'éclairage et l'eau des parties à usage commun et les autres dépenses les concernant qui ne peuvent être affectées à une catégorie ci-dessus (notamment les primes d'assurances relatives à l'immeuble et aux risques civils du propriétaire ; les frais nécessités par le fonctionnement de la gestion du Centre : matériels, fournitures, courrier, téléphone, frais divers).
  - 8) Les frais de direction et d'administration du Centre Commercial.
  - 9) Les impôts fonciers et les taxes connexes grevant les parties à usage commun (et ceux grevant les parties à usage privatif tant que le Service des Contributions Directes ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires ou ayants-droit et les commerçants).
  - 10) Les dépenses d'amortissement, acquisition, renouvellement (éventuellement en leasing ou crédit-bail) ou réparation des parties, installations, éléments ou réseaux à usage commun, y compris celles visées par les articles 605 ou 606 du Code Civil.
- Cette énumération n'est pas limitative.

Ces chapitres comprennent tous les frais nécessaires pour l'exécution complète des prestations qu'ils recouvrent, et notamment les dépenses de personnels, contrats, fournitures, rechanges ou matériaux, locations, équipements

des personnels, électricité, eau, carburant ou combustible, impôts ou taxes, honoraires, ainsi que les charges qui pourraient être dues à l'inclusion de l'immeuble (même postérieurement à la signature de l'acte de vente ou du bail) dans des groupements tels qu'association de quartier, association syndicale ou autre, entraînant une contribution à leurs dépenses, ainsi que toute dépense relative à des enseignes permanentes du Centre Commercial qui pourraient être situées sur des immeubles ou emplacements n'en dépendant pas.

#### ARTICLE 6 - REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes définies ci-dessus sont réparties conformément aux stipulations de l'acte de vente ou du bail et de leurs documents annexes.

#### ARTICLE 7 - CHARGES PRIVATIVES

Ce sont des charges imputables directement aux exploitants de locaux à usage privatif.

Elles comprennent :

- les frais occasionnés par l'entretien et la réparation des locaux privatifs tels que livrés par le propriétaire,
- les frais de chauffage, réfrigération ou ventilation, consommation d'eau, entretien du réseau de sprinkleurs, relatifs aux différents locaux à usage privatif, ainsi que les frais de compteurs correspondants s'il y a lieu.

Cette énumération n'est pas limitative.

En particulier, ces charges incluent toute autre prestation dont bénéficie l'exploitant sans que celle-ci s'étende à la totalité des locaux exploités (nettoyage d'espace à usage privatif, dégorgement d'une conduite d'eau usée par suite d'une anomalie imputable aux locaux ...). Si, à la demande d'un occupant, la Direction du Centre commercial lui accorde des prestations protégeant uniquement ses intérêts propres, elles ne sont accordées que de façon purement amiable, sans entraîner aucune responsabilité de la Direction du Centre commercial ni de ses commettants ou préposés, et n'entraînent aucun paiement que des remboursements de salaires ou de frais sans aucun bénéfice.

Les charges visées au présent paragraphe sont imputées directement à chaque exploitant. Les charges de chauffage et de réfrigération ou ventilation sont réparties au prorata des puissances maximales des installations privatives corrigées, s'il y a lieu, pour tenir compte d'une amplitude d'ouverture dépassant celle des autres commerces.

Toutefois, si l'exploitant n'a pas une installation conforme aux normes imposées par l'annexe technique à son bail ou acte de propriété, ou ne l'emploie pas dans des conditions normales pendant toutes les heures d'ouverture du Centre, ou s'il n'a pas notifié ses puissances maximales de chauffage et de réfrigération, sa quote-part par mètre carré sera calculée à raison de deux fois la moyenne des autres exploitants jusqu'à ce qu'il ait fait constater à la Direction du Centre commercial qu'il y a effectivement remédié.

De même, la Direction du Centre commercial a qualité pour faire majorer de 10 %, pendant le mois où cela aura été constaté, la quote-part d'un exploitant convaincu d'avoir laissé ou maintenu ouverte une (ou des) porte mettant en communication son volume climatisé avec un volume non climatisé ou l'extérieur.

Les dépenses d'eau à usage privatif (contrats et consommations, impôts inclus) seront réparties ainsi qu'il est dit ci-après.

Si un exploitant dispose d'un compteur aisément accessible pour lecture sans échelle, seule sa consommation effective lui sera facturée.

La consommation totale des autres usagers ne disposant pas d'un compteur aisé à lire sans échelle sera partagée entre tous ceux qui disposeront d'au moins un "appareil" (ce mot signifiant ici tout robinet de puisage, cuvette de WC, urinoir, lavabo, douche, machine, rampe d'arrosage, etc... recevant une seule arrivée d'eau pour utilisation) au prorata du nombre "d'appareils" existant dans les locaux de chacun d'eux, qu'ils utilisent ces appareils ou non.

Toutefois, chaque "appareil" existant dans chacun des commerces suivants, sera considéré, du point de vue du partage de ces dépenses, comme équivalant :

- pour les commerces de teinturerie ou pressing : 35 "appareils"
- pour les commerces traitant des films photographiques : 30 "appareils"
- pour les commerces de restauration ou d'alimentation (bars inclus) : 15 "appareils"
- pour les commerces de coiffure et magasins dispensant des soins de beauté : 5 "appareils"
- pour les commerces de fleurs coupées : 5 "appareils"
- pour les autres magasins de surface supérieure à 500m<sup>2</sup> : 2 "appareils"
- pour un emploi en réfrigération par eau perdue : 200 "appareils" (quel que soit le commerce)
- (pour mémoire : tous les autres usages : 1 "appareil").

Ce système sera également employé en cas de doute sérieux sur les indications d'un compteur, faute d'éléments plus précis. Il n'est en aucun cas applicable à des cas très particuliers (exemple : tunnel de lavage de station-service).

Les relevés des compteurs et la répartition des dépenses d'eau à usage privatif pourront être confiés à un exploitant extérieur. Dans ce cas, les frais correspondants seront inclus dans le coût de l'eau répartie, qu'il pourra facturer directement aux usagers.

#### **ARTICLE 8 - MODIFICATIONS**

Le présent Règlement Intérieur pourra être modifié ou complété à tout moment et dans toutes ses dispositions à la seule initiative de la Direction du Centre Commercial.

# STATUTS DE L'ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL

## I - GENERALITES

### ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les soussignés et les personnes physiques ou morales qui adhéreront aux présents statuts et rempliront les conditions ci-après fixées, une association déclarée qui sera régie par la loi du 1er Juillet 1901 et par les présents statuts.

### ARTICLE 2 - OBJET

L'Association sans but lucratif a pour objet :

- de grouper tous les exploitants de toutes les surfaces de ventes et de services qui constituent le Centre Commercial de la ZAC CENTRE VILLE à Boulogne-Billancourt en vue de l'organisation, du développement et de la promotion dudit Centre, indépendamment de la publicité que chaque commerçant pourra décider de faire pour le développement de son commerce propre ;
- de mettre en oeuvre les moyens nécessaires à la réalisation de cet objet, en particulier d'organiser une animation permanente dudit Centre Commercial et notamment des campagnes publicitaires communes au Centre ;
- d'augmenter les horaires d'ouverture du Centre prévus par le règlement intérieur, et organiser les périodes de soldes de façon concertée dans l'intérêt même de la collectivité des Commerçants du Centre, et prévoir les sanctions en cas de non-respect de ces horaires;
- de créer et gérer les éventuels services communs relatifs à l'information et à l'accueil de la clientèle ou tout autre qui pourrait être organisé ;
- et plus généralement, toutes opérations quelconques nécessaires directement ou indirectement à la réalisation effective de l'objet ci-dessus dans les limites qu'il implique.

### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de l'Association est :

"ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL DES PASSAGES DE L'HOTEL DE VILLE » (en vertu d'une AGE en date du 4 MAI 2001).

### ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège de l'Association est fixé dans le Centre Commercial.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision du Conseil d'Administration, et dans une autre localité, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Sociétaires.

### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de l'Association est fixée à cinquante années, sauf les cas de dissolution ou prorogation prévus ci-après.

### ARTICLE 6 - MEMBRES - OBLIGATIONS

*J.L.*  
*B.S.*  
*Boulogne*  
Mise à jour 6 juillet 2005

L'Association se compose :

a) d'un associé de droit qui est la personne physique déléguée par le Propriétaire du centre commercial lequel est membre de droit du Conseil d'Administration et du Bureau, et Vice-Président de l'Association.

Cet associé de droit n'a pas droit de vote aux Assemblées Générales. Il ne participe pas aux appels de fonds rendus nécessaires par la mise en oeuvre des budgets ni aux appels de cotisations. Sa responsabilité ne peut être engagée, ou sa révocation demandée en justice, au titre des actes et décisions prises, que si la preuve est apportée de sa faute personnelle et qu'elle est directement à l'origine des conséquences dommageables de ces actes ou décisions.

b) d'autres associés de droit tel qu'indiqué ci-dessous à l'article 13 - CONSEIL D'ADMINISTRATION- et des membres actifs (personnes physiques ou représentants des personnes morales) qui devront tant pour les uns que pour les autres répondre aux conditions ci-après :

- être juridiquement capable,
- être réputé exercer une activité commerciale dans le Centre Commercial défini en préambule, soit comme locataire, soit comme propriétaire exploitant,
- s'engager en vertu d'une promesse de bail, ou d'un bail, ou lors de l'acquisition de la qualité de propriétaire d'un lot de volume du Centre Commercial, à adhérer à l'association, cet engagement impliquant celui d'exécuter les décisions prises et de répondre aux appels de fonds et cotisations régulièrement votés.

#### ARTICLE 7 - DEMISSIONS - EXCLUSION - DECES

L'Association étant constituée pour un temps déterminé, les membres actifs ne peuvent démissionner pendant tout le temps où ils sont réputés avoir le statut d'exploitant d'un local du Centre Commercial par application de l'article 6 ci-dessus, et conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi du 1er Juillet 1901.

S'ils perdent volontairement le statut d'occupant ou de propriétaire exploitant, ils ne peuvent être dégagés simultanément de leurs obligations vis à vis de l'Association que lorsqu'ils obtiennent de l'Association l'acquit exprès de leurs engagements. A défaut, ils demeurent responsables, dans les mêmes conditions que pendant le temps de leur adhésion, des engagements de l'Association et notamment de leurs dettes à son égard, sans pouvoir prendre part aux décisions collectives.

Le Conseil d'Administration a le pouvoir d'interdire à un membre actif de participer aux votes des assemblées, ou de l'expulser, pour défaut de paiement de ses cotisations ou pour tout autre motif comme le comportement violent (physique ou verbal) dans l'enceinte ou aux abords du Centre Commercial, après avoir requis l'intéressé de fournir toutes explications ou l'avoir mis en demeure de s'acquitter de ses dettes. La décision est soumise à la première Assemblée Générale Ordinaire suivante qui statue sans appel possible. L'exclusion ou l'interdiction de vote ne libère pas le sociétaire de ses engagements de répondre aux appels de cotisations de l'Association.

En cas de décès d'un sociétaire, ses héritiers et ayants droit n'acquièrent pas de plein droit la qualité de membre de l'Association. Le décès ou la démission d'un sociétaire ne met pas fin à l'Association qui continue d'exister entre les autres sociétaires.

J.G. B.S.

## II - DROITS ET OBLIGATIONS DES MEMBRES

### ARTICLE 8 - DROITS ET OBLIGATIONS DES MEMBRES

Les membres de l'Association s'engagent :

- à verser le droit d'entrée stipulé dans les statuts ou voté par l'Assemblée Générale,
- à répondre aux appels de fonds nécessaires à l'exécution des décisions prises et des budgets adoptés,
- à lui apporter leur concours actif et notamment à contribuer, en exécutant les décisions prises en Assemblée, relatives à la bonne marche des actions publicitaires et des périodes de soldes communs, et au fonctionnement du Centre dans l'intérêt de sa clientèle et, par conséquent, de la collectivité des exploitants eux-mêmes,
- d'une façon générale à respecter les dispositions des statuts de l'Association.

L'ensemble des commerçants du centre commercial s'engage à communiquer à titre confidentiel au Directeur du Centre et ceci afin de permettre la connaissance permanente de l'incidence des campagnes publicitaires décidées en vertu de l'article 2, sur le chiffre d'affaires de l'ensemble commercial, leurs chiffres d'affaires mensuels hors taxes au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la fin de chaque mois,

L'Association répond seule des engagements contractés en son nom. Aucun sociétaire n'est personnellement responsable des engagements de l'Association, si ce n'est pour la part lui incombant en vertu des présents statuts.

### ARTICLE 9 - RESSOURCES DE L'ASSOCIATION

Les ressources de l'Association sont constituées :

- par le droit d'entrée. Jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire, il est fixé à 5.000 F HT pour chacun des sociétaires uniformément ;
- par les cotisations annuelles et appels de fonds complémentaires votés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

La cotisation est fixée dans les conditions ci-après stipulées, sauf décision de l'Assemblée, limitée statutairement à la possibilité d'augmenter le budget minimum;

- par les recettes afférentes aux opérations réalisées par l'Association dans le cadre de son activité.

La contribution des sociétaires aux dépenses de l'Association est déterminée par des " tantièmes association " qui sont calculés en appliquant à la surface totale des locaux exploités par les sociétaires, telle qu'elle ressort des actes de vente ou des baux, les coefficients de pondération ci-après :

- du 1er	au 20 ème mètre carré.....	1,50
- du 21 ème	au 40 ème mètre carré.....	1,40
- du 41 ème	au 60 ème mètre carré.....	1,30
- du 61 ème	au 80 ème mètre carré.....	1,20
- du 81 ème	au 100 ème mètre carré.....	1,10
- du 101 ème	au 150 ème mètre carré.....	1,00
- du 151 ème	au 300 ème mètre carré.....	0,90
- du 301 ème	au 500 ème mètre carré.....	0,85
- les locaux d'une surface de 501 à 1000 mètre carré .....	forfait d'un montant de 100 000 F	
- les locaux d'une surface de 1001 à 1500 mètre carré .....	forfait d'un montant de 120 000 F	
- les locaux d'une surface supérieure à 1500 mètre carré .....	forfait d'un montant de 125 000 F	

La cotisation annuelle est fixée à 250 F/HT par "tantième-association".

Toutes les cotisations y compris celles qui sont forfaitaires seront indexées tous les ans au premier janvier sur l'indice mensuel des prix à la consommation (base 100 Année 1990) - "Services marchands - Conseil et Publicité - U 10 - T 77".

L'indice de référence est celui publié au début du mois au cours duquel sera fixée l'Assemblée constitutive de l'Association et l'indice de comparaison celui publié au début du mois au cours duquel se tiendront les Assemblées approuvant les budgets des différents exercices sociaux.

La cotisation d'un membre dont l'adhésion est enregistrée en cours d'exercice est calculée au prorata de la période d'activité de son magasin majorée d'un mois, nonobstant les dispositions arrêtées conventionnellement entre lui-même et son prédécesseur dans les locaux, lesquelles demeurent inopposables à l'Association comme au Bailleur le cas échéant. Cette règle s'applique également à la mise en exploitation d'un nouveau local du Centre.

Toutefois, les membres ayant mis leur magasin en exploitation dans les six mois suivant l'ouverture du Centre devront régler leur cotisation dans les mêmes conditions que ceux ayant mis leur commerce en exploitation lors de l'ouverture.

Si le Centre fait l'objet d'une extension, modifiant la surface de référence, les cotisations seront calculées sur cette nouvelle base à compter de la date d'ouverture de l'extension.

D'autre part, au cas où la surface totale du Centre Commercial viendrait à être modifiée par suite de la construction d'une extension, les cotisations seront calculées sur la base des nouvelles surfaces à compter du jour de leur mise en exploitation.

#### ARTICLE 10 - EXERCICE SOCIAL - BUDGET

L'exercice social couvert par le budget d'une année concerne l'année civile de référence.

##### **10-1 - Budget du premier exercice social et de lancement :**

Le 1er exercice social débutera à la date d'ouverture du Centre Commercial pour se terminer le 31 décembre de l'année suivant l'année d'ouverture.

Pour ce premier exercice le montant du budget sera égal aux cotisations tel qu'indiqué ci-dessus à l'article.9 auxquelles se rajouteront les cotisations calculées prorata temporis pour la période s'écoulant entre la date d'ouverture du centre commercial et le 31 Décembre de la même année.

Un budget spécifique de lancement représentant 50 % des cotisations tel qu'indiqué ci-dessus à l'article 9, sera appelé en complément et en intégralité dès le premier appel de fonds.

##### **10-2 - Budget du deuxième exercice social et des exercices suivants :**

Le deuxième exercice social correspond à la deuxième année civile qui suit l'ouverture du Centre Commercial. Son budget sera calculé en fonction d'une cotisation annuelle de 312,50 F/H.T par "antième-association" et une majoration de 25% des cotisations forfaitaires.

Celui des exercices suivants seront fixés conformément aux dispositions contenues dans l'article 9 ci-dessus.

#### ARTICLE 11 - MODALITES D'APPELS DE FONDS

Les cotisations sont appelées, par quart, au début de chaque trimestre civil. Le droit d'entrée et la première cotisation sont payables après la première Assemblée Générale sur appel de fonds du secrétaire.

Le premier appel de fonds sera fait au plus tard à l'ouverture du centre commercial.

Le paiement à terme ou sous forme d'effet ne peut être accepté.

Si l'exercice est clos avec un résultat d'exploitation bénéficiaire, le bénéfice vient alimenter les ressources de l'Association l'année suivante. S'il se termine par un résultat déficitaire, le Secrétaire est tenu d'appeler dans le cadre du budget de l'exercice suivant les sommes nécessaires à l'apurement du résultat déficitaire après report à nouveau. Si ce déficit d'exploitation est dû à la défaillance d'un sociétaire, l'Association doit engager toutes poursuites pour tenter de recouvrer les sommes dues, contre le débiteur défaillant.

## ARTICLE 12 - SANCTIONS POUR RETARD DE PAIEMENT

A défaut de règlement des cotisations et appels de fonds, et quinze jours après réception d'une lettre de mise en demeure restée infructueuse, le sociétaire défaillant sera redevable d'une majoration forfaitaire de dix pour cent (10 %) du montant de l'arriéré à titre de pénalité irréductible, sans préjudice d'un intérêt de retard calculé au taux d'intérêt légal, majoré de six points, et de la refacturation intégrale de tous les frais d'huissiers et d'avocats qui ont été mis en oeuvre pour recouvrer les sommes dues.

Cette règle s'applique à la part manquante en cas de règlement partiel.

Chaque membre sera tenu de verser intégralement le montant de sa cotisation, calculée sur le budget ordinaire approuvé par l'Assemblée au titre d'un exercice, y compris en cas de retrait de l'Association, dès lors que ce retrait n'aura pas été notifié préalablement à l'Assemblée Générale appelée à voter sur ledit budget, et sera justifié par la cessation de toute activité commerciale dans l'enceinte du Centre Commercial, toute autre cause, en ce compris l'exclusion éventuelle, n'étant pas exonératoire.

## III - ADMINISTRATION

### ARTICLE 13 - CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'Association est administrée par un Conseil composé des membres suivants :

- le représentant du ou des Propriétaire(s) du centre commercial, membre de droit
- les représentants des locaux du centre commercial d'une surface supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, membres de droit
- trois autres membres élus par les sociétaires

Sauf pour les membres de droit, la durée des fonctions d'Administrateur est de trois années, chaque année s'entendant de l'exercice social en cours, jusqu'à approbation dudit exercice, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale Ordinaire. Les Administrateurs sont rééligibles dans les mêmes conditions que le Président ainsi que le stipule l'article 14.1.

Le premier Conseil demeurera en fonction jusqu'au moment de la réunion de la première Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

Les Administrateurs exercent gratuitement leur fonction, sauf remboursement des frais avancés restrictivement dans l'intérêt et pour compte de l'Association.

Le Conseil d'Administration se réunit au moins une fois tous les trois mois sur convocation du Secrétaire. Il peut en outre se réunir à tout moment sur convocation de son Président ou du Vice-Président. En cas d'absence, les Administrateurs peuvent donner procuration à un autre membre du Conseil en vue de les représenter à une réunion, sans que cette procuration puisse avoir un caractère de représentation générale. En cas de démission ou décès, l'Administrateur défaillant pourra être remplacé par cooptation, jusqu'à ratification de l'Assemblée Annuelle Ordinaire suivante.

Les Administrateurs ont tous pouvoirs d'investigation, pour exercer leurs fonctions, dans les livres et documents comptables de l'Association. Ils confient au Président le soin de présenter un rapport à l'Assemblée Générale Annuelle Ordinaire chargée de statuer sur les comptes, et à toute autre si besoin est. Ils peuvent convoquer l'Association en Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire par décision prise à la majorité des membres du Conseil.

Toutes les décisions, y compris l'approbation du rapport annuel, sont adoptées à la majorité des voix, chaque Administrateur disposant d'une voix. En cas de partage, celle du Président est prépondérante. Les délibérations du Conseil font l'objet de procès-verbaux consignés sur un registre et signés par le Président et le Secrétaire.

J.B. BBS

(en vertu d'une AGE en date du 6 juillet 2005)

#### ARTICLE 14 - BUREAU DU CONSEIL

14.1 - Le Conseil nomme, à la majorité simple des membres présents, et pour une année d'exercice social, un Président et un Secrétaire. La durée des mandats de Président et de Secrétaire ne peut excéder la durée de leur mandat d'Administrateur. Conformément aux dispositions de l'Article 6, le Vice-Président est, de façon statutaire et permanente, le représentant du propriétaire du centre commercial. Le Vice Président est membre de droit du bureau.

14-2 - Si le Président est empêché temporairement, ses fonctions sont déléguées au Vice-Président. Il préside le Conseil et les Assemblées. Le Président est rééligible pendant quatre exercices successifs. Au delà, il ne peut être réélu que s'il obtient en Assemblée la majorité prévue pour les décisions prises en Assemblée Extraordinaire.

Il représente l'Association dans tous les actes de la vie civile, vis-à-vis des tiers et agit en toutes circonstances en son nom, sur proposition du Vice-Président.

14-3 - Le Vice-Président met en oeuvre les décisions de l'Assemblée et du Conseil, sauf à solliciter l'avis de ce dernier chaque fois qu'il le juge utile. Il rend compte au Président, et sollicite sa signature ou sa présence pour tous actes de la vie civile.

Le Président ou le Vice-Président ne peuvent souscrire d'emprunts pour compte de l'Association ou engager de dépenses au-delà des budgets régulièrement votés par l'Assemblée, sauf cas d'urgence, sans l'accord exprès du Conseil, donné à la majorité des deux tiers.

14.4 - Le Vice-Président contrôle l'exécution des convocations, la rédaction des procès-verbaux, et la tenue de tous les livres et documents sociaux autres que les comptes contrôlés par le Contrôleur des Comptes.

14-5 - Le Secrétaire assure la tenue matérielle des documents contrôlés par le Vice-Président.

14-6 - Le Président, le Vice-Président, le Secrétaire constituent le Bureau de l'Association. Les fonctions de membre du Bureau sont gratuites chaque membre ayant la faculté de se faire rembourser restrictivement les frais engagés au nom et pour le compte de l'Association.

#### ARTICLE 15 - CONTROLEUR DES COMPTES

Le contrôle des comptes est exercé par un Commissaire aux Comptes désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire pour trois exercices comptables.

Le Contrôleur des Comptes ne peut être ni Administrateur, ni représentant statutaire, ni membre de l'Association.

Il a pouvoir d'effectuer à tout moment toutes vérifications comptables. Il vérifie la régularité et la sincérité du rapport annuel sur l'exercice écoulé et présente lui-même un rapport sur la tenue des comptes de l'exercice.

### IV - ASSEMBLEES GENERALES

#### ARTICLE 16 - COMPOSITION ET EPOQUE DES REUNIONS

Les sociétaires se réunissent en Assemblées Générales, lesquelles sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et à la dissolution anticipée de l'Association, et d'Ordinaires dans les autres cas.

J.B. BBS

L'Assemblée Générale se compose des membres de l'Association. Chaque membre peut s'y faire représenter dans les conditions prévues par les statuts.

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie chaque année, une ou deux fois, pour d'une part statuer sur les comptes de l'exercice clos et d'autre part décider du budget de l'exercice social en cours. Elle élit ou réélit les Administrateurs à l'expiration de leur mandat.

Elle peut être convoquée exceptionnellement par le Président ou le Vice-Président à la demande du Conseil, chaque fois qu'il le juge utile, ainsi qu'à la demande du quart en nombre des membres de l'Association, formulée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Secrétaire et signée par le titulaire du bail ou titre de propriété conformément aux dispositions des statuts de l'Association.

#### ARTICLE 17 - CONVOCATION ET ORDRE DU JOUR

Les convocations sont faites au moins quinze jours francs à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant l'objet de la réunion.

L'ordre du jour est dressé par l'auteur de la convocation. Il comporte les propositions émanant de lui-même ou des Administrateurs ainsi que celles qui lui ont été communiquées dix jours au moins avant la réunion avec la signature du quart au moins en nombre des membres de l'Association. L'ordre du jour est accompagné des projets de résolutions proposés à l'Assemblée.

A ces convocations doivent être joints, le cas échéant, les documents comptables ainsi que le rapport du Président. Elles doivent être accompagnées d'un pouvoir permettant à tout sociétaire absent de se faire représenter par un autre membre de l'Association. Les pouvoirs retournés en blanc au Secrétaire et établis par une personne ayant la qualité de membre de l'Association sont considérés comme des votes favorables aux résolutions présentées. Les votes par correspondance doivent avoir été reçus par le Secrétaire sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 24 heures ouvrées avant la tenue de l'Assemblée, ce délai étant franc.

#### ARTICLE 18 - BUREAU DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée est présidée par le Président du Conseil d'Administration délégué à cet effet par le Conseil.

Les fonctions de Secrétaire sont remplies par le Secrétaire du Conseil ou, en son absence, par un membre de l'Assemblée désigné par celle-ci. L'Assemblée peut désigner à main levée deux Scrutateurs.

Il est dressé une feuille de présence signée par les sociétaires en entrant en séance et certifiée par le Président et le Secrétaire.

#### ARTICLE 19 - NOMBRE DE VOIX

Dans toute Assemblée, chaque sociétaire a droit à une voix sauf lors des votes relatifs à :

- toute décision à incidence budgétaire,
- toute proposition d'établissement ou de modification du règlement intérieur du Centre Commercial,
- toute décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour ces votes, chaque membre dispose d'un nombre de voix correspondant aux "antièmes-association" définis dans les présents statuts.

Tous les sociétaires acquittant une cotisation forfaitaire prennent part au vote de ces décisions avec un nombre de voix égal au poids représenté par leur participation financière rapportée au budget global.

#### ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Elle entend le rapport du Conseil d'Administration et du Commissaire aux Comptes, sur sa gestion et sur la situation financière de l'Association ; elle approuve ou redresse les comptes de l'exercice clos, vote le budget de l'exercice suivant, pourvoit au remplacement des Administrateurs, et d'une manière générale, délibère sur toutes les questions d'intérêt général et sur toutes celles qui lui sont soumises par le Conseil d'Administration à l'exception de celles portant sur une modification des statuts.

Pour statuer valablement, l'Assemblée devra être composée d'au moins la moitié de ses membres en nombre et en voix, présents ou représentés.

Au cas où le quorum ne serait pas atteint, une seconde Assemblée sera convoquée dans les quinze jours francs de la première et statuera valablement sans règle de quorum.

Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres présents et représentés. Elles ne peuvent être contraires au règlement intérieur du Centre Commercial tel qu'annexé aux baux ou au règlement de copropriété édicté par l'Association Syndicale des Propriétaires s'il en existe une.

#### ARTICLE 21 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, notamment, celles concernant la fixation des cotisations forfaitaires. Elle peut encore décider de la dissolution anticipée de l'Association, ou son union avec d'autres Associations ayant un objet analogue.

Pour statuer valablement, l'Assemblée devra être composée d'au moins les quatre cinquièmes des membres en nombre et en voix, présents et représentés.

Dans le cas où le quorum ne serait pas atteint, une seconde Assemblée sera convoquée dans les quinze jours et statuera valablement sans règle de quorum.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des quatre cinquièmes des tantièmes-association présents et représentés.

#### ARTICLE 22 - PROCES VERBAUX

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont consignées dans un procès-verbal, les procès-verbaux étant collationnés sur un registre spécial signé par le Président et le Secrétaire, ainsi que les scrutateurs éventuels.

Les procès-verbaux sont adressés aux Sociétaires sous pli recommandé. Toute contestation afférente à l'Assemblée considérée devra être notifiée au Secrétaire au plus tard dans le délai de deux mois de l'envoi du procès-verbal correspondant à peine d'irrecevabilité.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le Président ou Secrétaire.

### V - DISSOLUTION - FORMALITES

#### ARTICLE 23 - DISSOLUTION

En cas de dissolution, l'Assemblée Extraordinaire désigne un ou plusieurs liquidateurs qui jouiront des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, s'il en existe un, sera dévolu dans les conditions fixées par la loi.

J.G.  
BBS

#### ARTICLE 24 - DECLARATION - PUBLICATION

Le Secrétaire a pour mission d'accomplir les formalités de déclaration et publication prescrites par la loi, avec faculté de déléguer lui-même.

Tous pouvoirs sont conférés à cet effet au porteur d'un original des présentes, ou d'une copie certifiée conforme par le Vice-Président.

#### ORGANISATION DE LA PUBLICITE DIRECTE

Les membres de l'Association pourront décider de doter l'Association d'un outil de prospection publicitaire pour instaurer, un contact permanent avec la clientèle potentielle du Centre Commercial.

Ils conviennent en conséquence d'introduire, à titre de règles d'organisation, les dispositions suivantes, lesquelles s'imposeront à tous les membres dans les mêmes conditions que les statuts de l'Association :

1) L'Association sera dotée d'un central informatique destiné à détenir la liste des clients qui auront effectué des achats dans le Centre Commercial. Cet ensemble sera entretenu aux frais de l'Association.

2) L'accès au terminal central est réservé aux membres du Conseil ainsi qu'aux personnes, désignés pour la gestion du fichier.

Le fichier sous sa forme nominative est exclusivement réservé aux animations, invitations, informations et publicités du Centre Commercial. En aucun cas ce fichier ne pourra être vendu ou cédé pour un usage externe au Centre Commercial.

3) L'outil informatique comprendra une mémoire et un système de traitement permettant d'éditer les noms et adresses enregistrés en mémoire pour les invitations aux animations décrites ci-dessus.

4) Cet enregistrement en mémoire est effectué à partir des bulletins fournis par les membres de l'Association, ces bulletins étant établis grâce aux indications données par les clients des commerces du Centre ou reprises sur les titres de paiement tels que les chèques bancaires.

5) Chaque commerçant pourra demander, 2 fois par an, que soit édité à son profit un jeu d'étiquettes standard concernant ses propres clients. Si plusieurs commerçants se groupent pour faire une action commune, cette dernière doit être proposée au Conseil de l'Association, et la fusion des noms de plusieurs boutiques doit faire l'objet d'un accord écrit de chacun des commerçants concernés. En aucun cas, ces actions partielles ne doivent être contraires à la stratégie de communication du Centre Commercial. Les demandes d'étiquettes de format spécial ou d'édition sur des supports non adaptés par l'Association seront à la charge des demandeurs.

6) Si chaque commerçant demeure seul responsable de l'usage personnel de la partie du fichier qui concerne ses propres clients, et de l'observation de la réglementation à cette fin, l'Association à la jouissance de l'ensemble du fichier qu'elle constitue en permanence.

L'Association se charge de déclarer son fichier à la Commission Nationale Informatique pour les Libertés. Le Président en exercice est chargé de contrôler le bon fonctionnement du fichier et la déontologie des opérations proposées.

7) Le Conseil de l'Association est tenu de ne divulguer à quiconque, même membre de l'Association les renseignements contenus dans l'ensemble, ou d'utiliser les mêmes renseignements en dehors de l'activité de l'association.

J. G. B. B.

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## ZAC CENTRE VILLE À BOULOGNE BILLANCOURT

**Adresse:** 92100 BOULOGNE BILLANCOURT  
**Coordonnées GPS:** 48.835692, 2.242468  
**Cadastre:** AQ66, Z218

**Commune:** BOULOGNE BILLANCOURT  
**Code Insee:** 92012

**Reference d'édition:** 2762609  
**Date d'édition:** 24/06/2024

**Bailleur:**  
CECOBIL SCS  
**Locataire:**



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

**144 BASIAS, 2 BASOL, 44 ICPE**

SEISME : NIVEAU 1

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif <b>PEB</b>	<b>NON</b>	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel <b>SEISME</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel <b>RADON</b>	<b>OUI</b>	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif <b>Sols Argileux</b>	<b>OUI</b>	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels <b>Inondation</b>	<b>NON</b>	Inondation dans le 92 (18 communes)	Approuvé	08/01/2004
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau dans le 92 (18 communes)	Approuvé	08/01/2004
PPR Miniers	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Miniers</b>		
PPR Technologiques	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Technologiques</b>		

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)" article R.125-25

### DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/KDAQG>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° DCPAT 2020\_80 du 28 JUIL. 2020 Mis à jour le

Adresse de l'immeuble

Code postal ou Insee

Commune

151 Boulevard Jean Jaurès 92100 Boulogne-Billancourt

92100

BOULOGNE BILLANCOURT

Références cadastrales :

AQ66, Z218

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
----------	----------	----------	------	-----	-----	---

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

Oui	Non
-----	-----

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui	Non
-----	-----

## Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)

Oui	Non	X
-----	-----	---

Si oui, exposition à l'horizon des:

30 ans	100 ans
--------	---------

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X
----------	----------	----------	------	-----	-----	---

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain	autres
-----------------------	--------

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

Oui	Non
-----	-----

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui	Non
-----	-----

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

Oui	Non	X
-----	-----	---

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique	effet de surpression
---------------	-----------------	----------------------

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé

Oui	Non	X
-----	-----	---

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

Oui	Non
-----	-----

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui	Non
-----	-----

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui	Non
-----	-----

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

Oui	Non
-----	-----

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

## Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui	Non	X
-----	-----	---

## Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Oui	Non	X
-----	-----	---

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:

Oui	Non	X
-----	-----	---

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:

zone D	zone C	zone B	zone A
faible	modérée	forte	très forte

## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

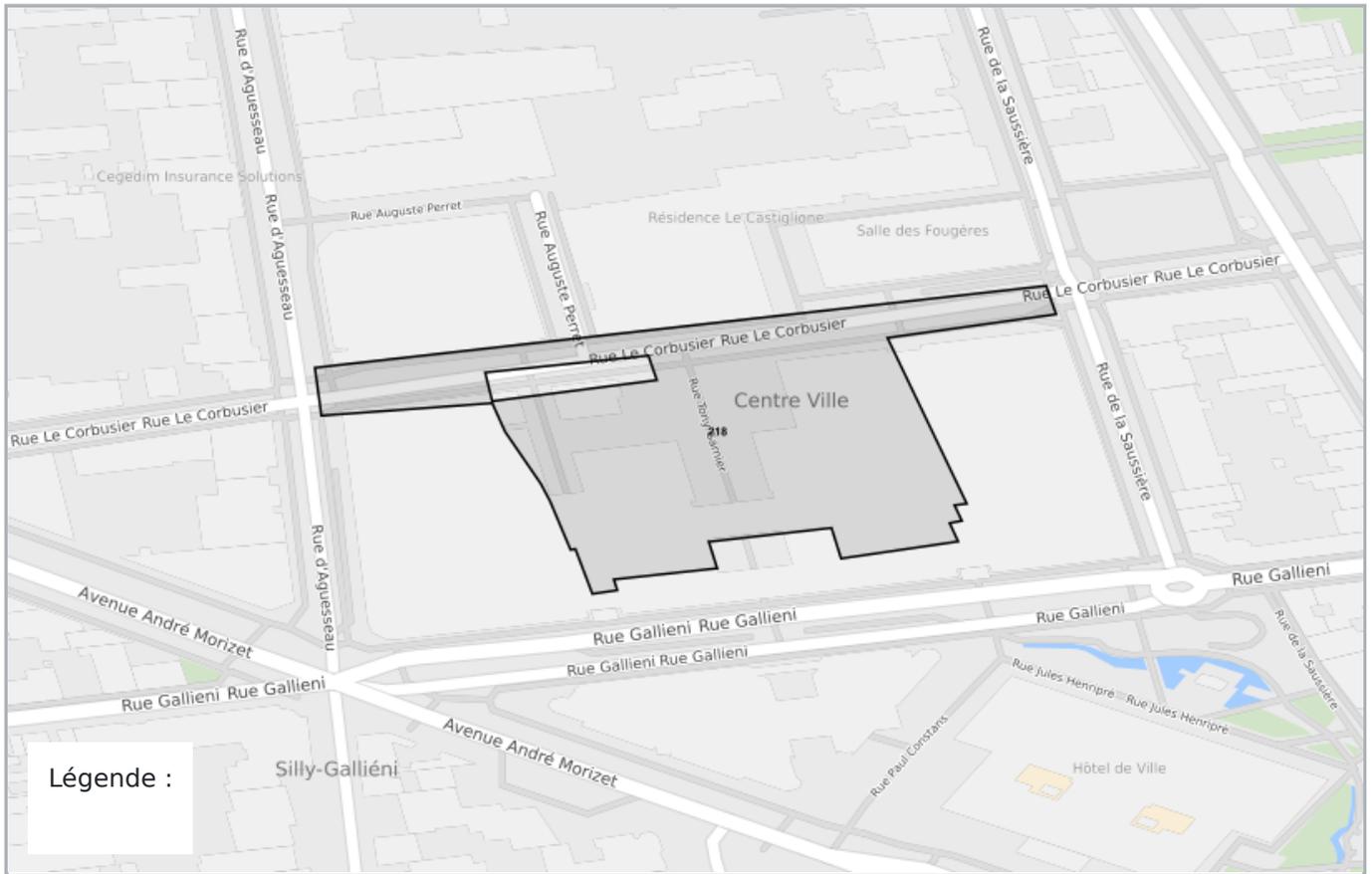
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui	Non
-----	-----

baillieur	date / lieu	locataire
CECOBIL SCS	24/06/2024 / BOULOGNE BILLANCOURT	

# CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

Z218



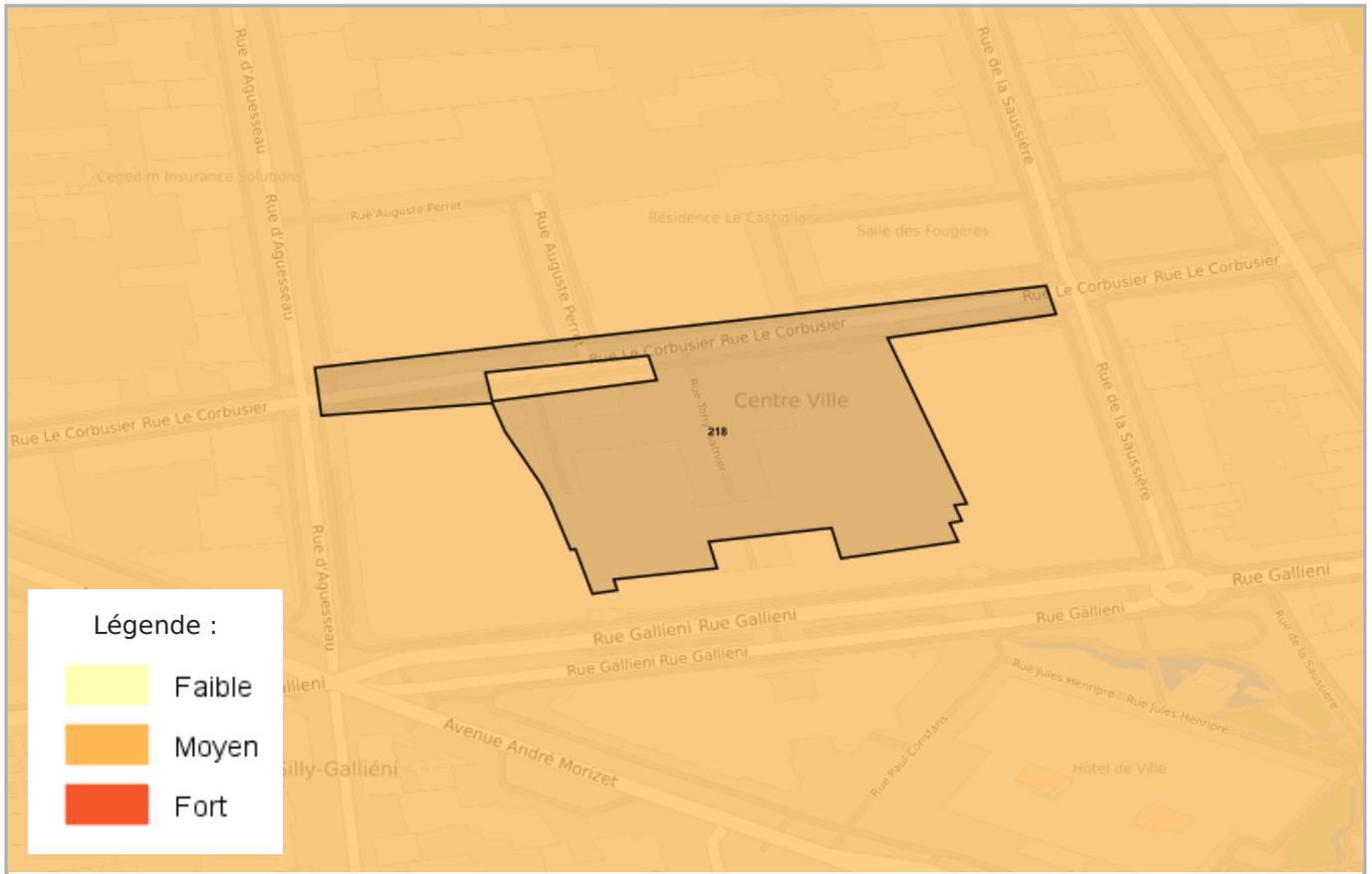
# CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

AQ66



## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

Z218



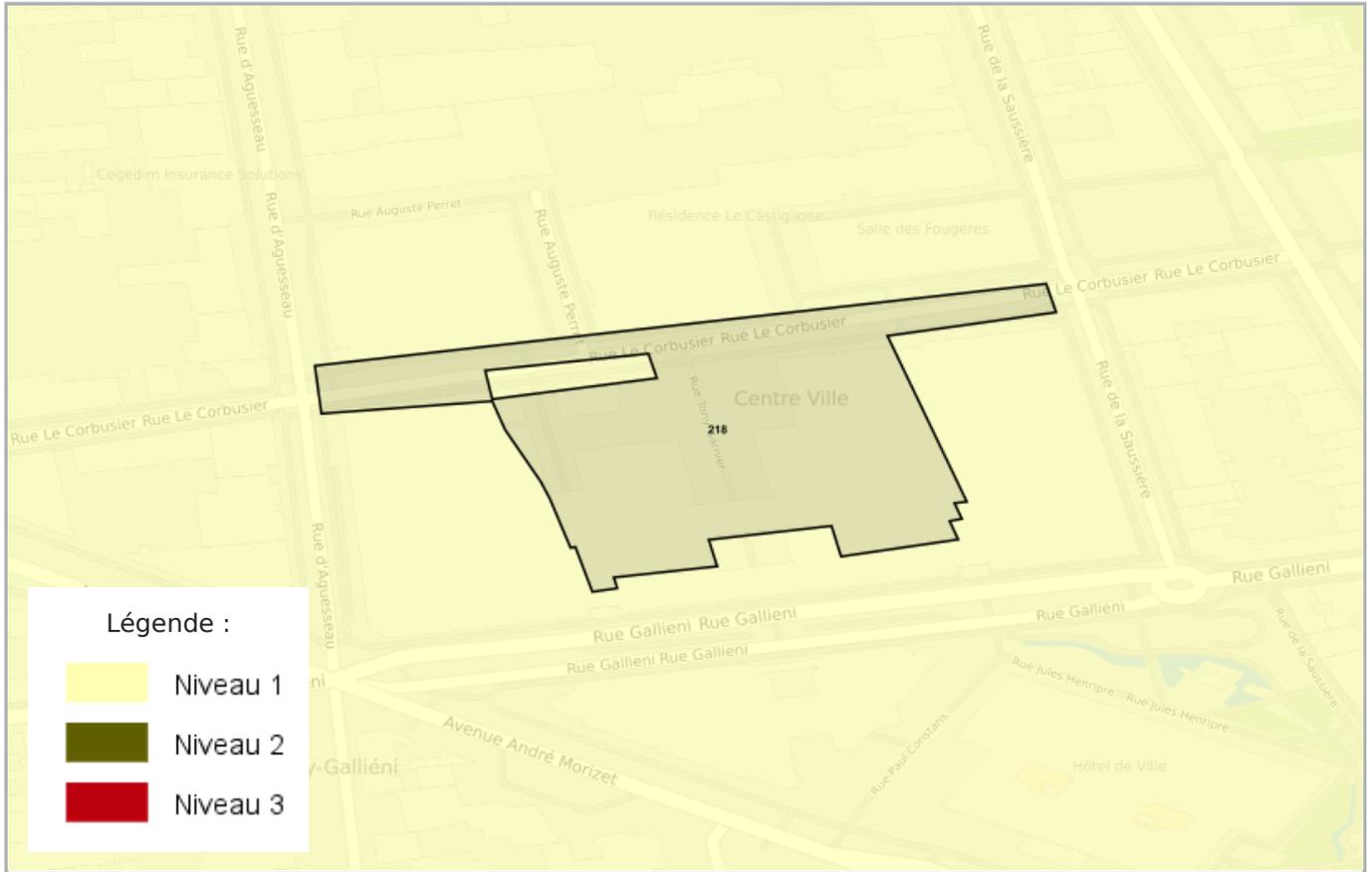
## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

AQ66



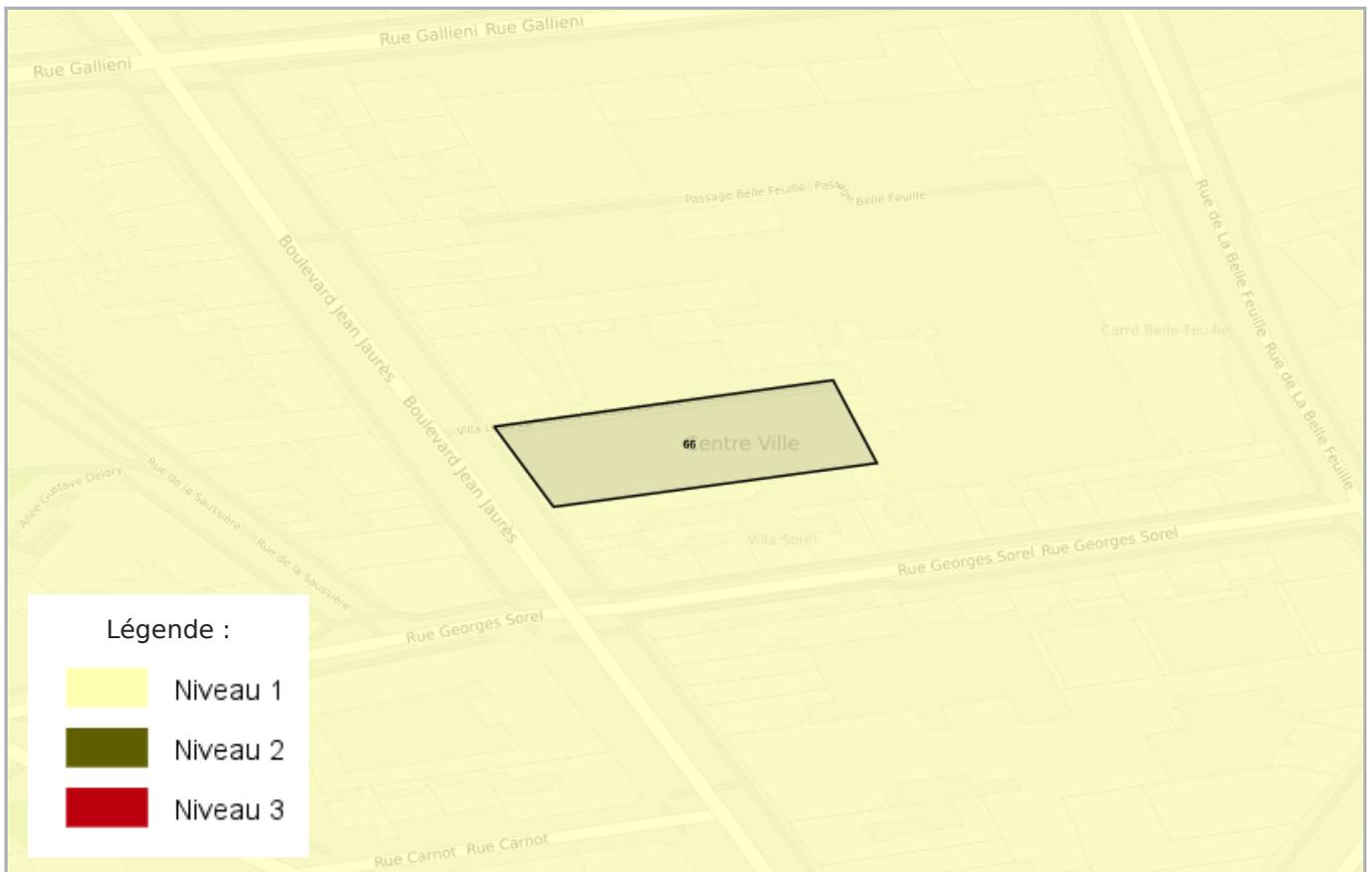
# RADON

Z218



# RADON

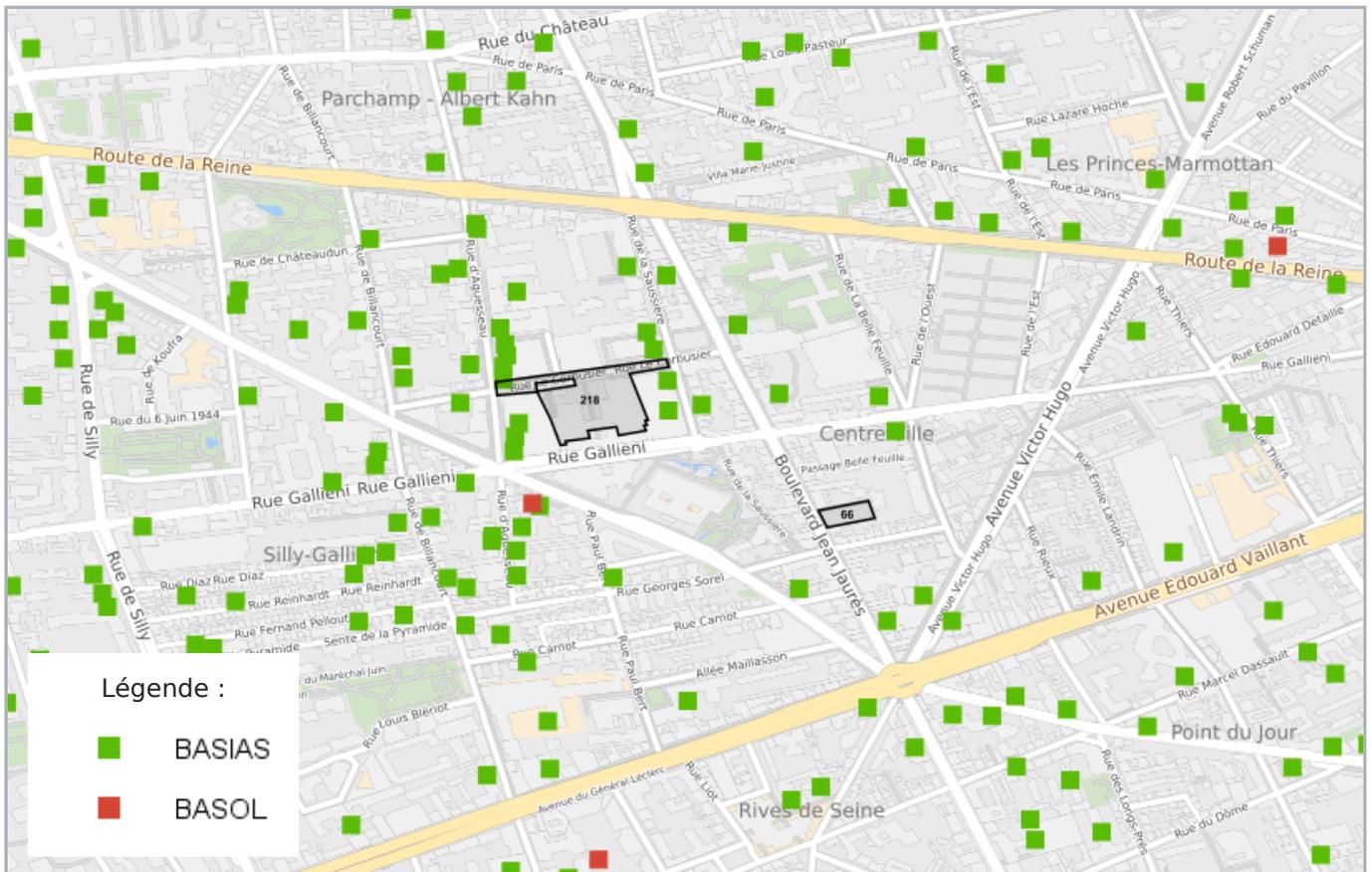
AQ66



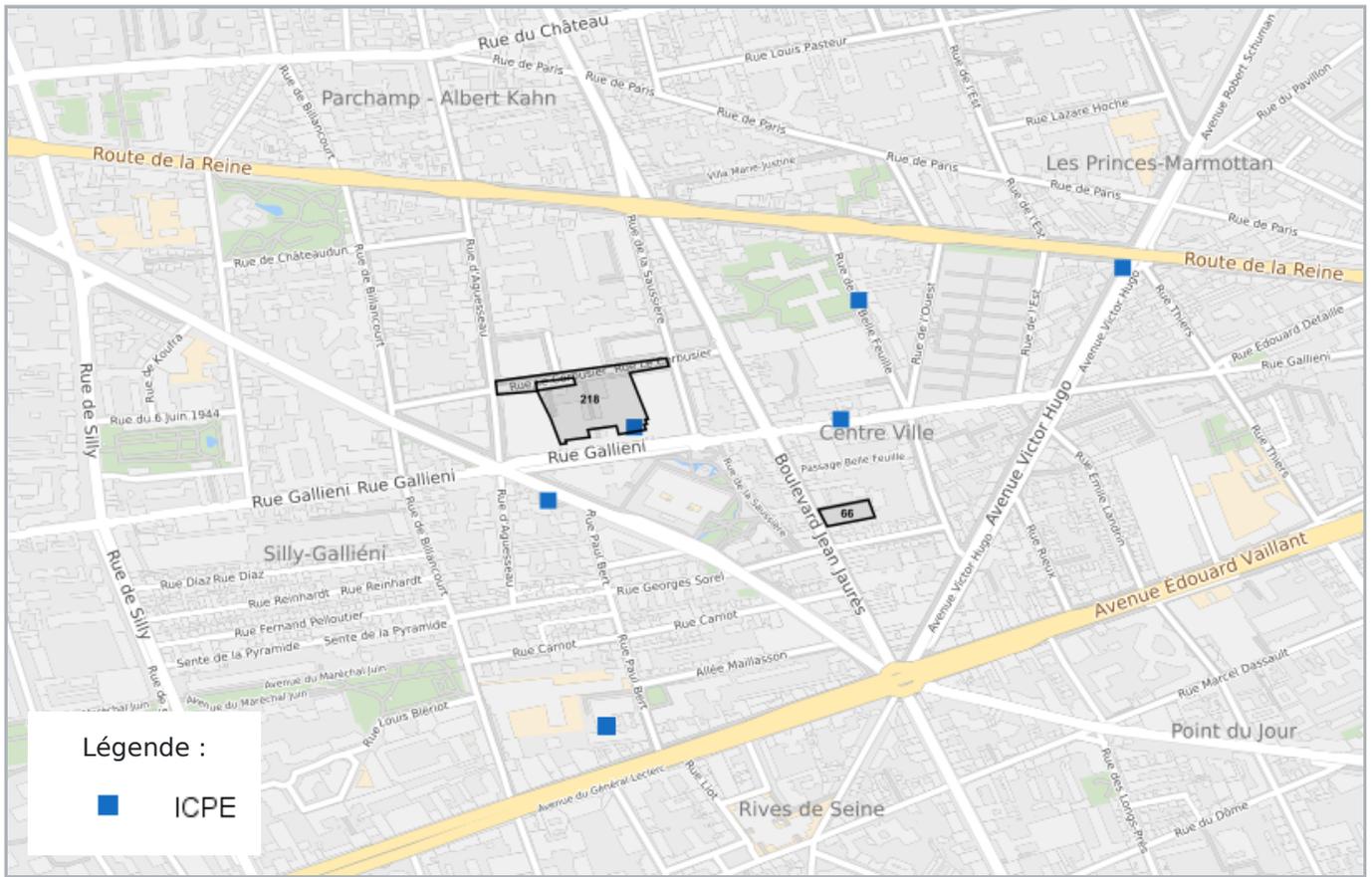
## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



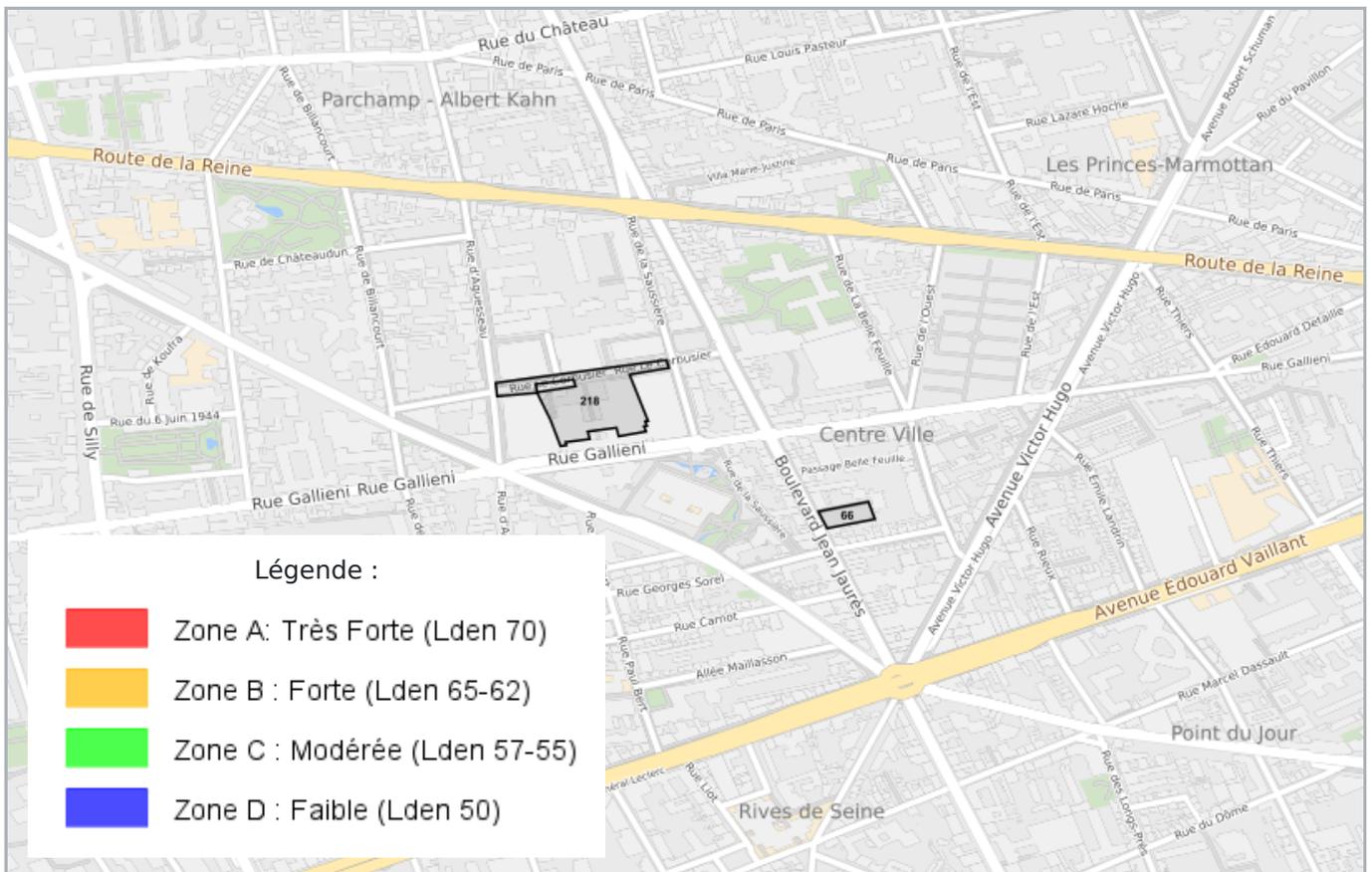
## CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS ( BASOL / BASIAS)



# CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



**LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)**  
**BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES**

137 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		2 mètres
<b>SSP3885735</b>	La Paillère & Fils (Ets)	
En arrêt	<i>Blanchisserie</i>	
40 rue Saussière (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		18 mètres
<b>SSP3885217</b>	Hullot (Ets)	
En arrêt		
48 rue Saussière (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		24 mètres
<b>SSP388206</b>	MIROLEGE (Société) (établissement BRUNET)	
En arrêt	<i>Buanderie</i>	
129 rue AGUESSEAU (d') BOULOGNE BILLANCOURT		35 mètres
<b>SSP388207</b>	Aux Lingères de Paris (Société)	
En arrêt	<i>Buanderie</i>	
126 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		39 mètres
<b>SSP3887818</b>	Caoutchouc-Amiante-Plastique (Société) (CAP), anc. Société Auto Pneus	
En arrêt		
151 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		41 mètres
<b>SSP3888363</b>	Deschamps (Ets), anc. Blanchisserie PATRY	
Indéterminé	<i>Teinturerie, Blanchisserie</i>	
127 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		51 mètres
<b>SSP3885736</b>	Netimper Reimper (S.A.R.L.)	
En arrêt	<i>Buanderie, rénovation des vêtements de pluie</i>	
31 avenue Morizet (André) BOULOGNE BILLANCOURT		89 mètres
<b>SSP3888185</b>	FINA France	
Indéterminé	<i>Station service</i>	
89 rue Billancourt (de) BOULOGNE BILLANCOURT		103 mètres
<b>SSP3886193</b>	Roulier (Société)	
En arrêt	<i>Atelier de traitement de surface</i>	
21 rue Saussière (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		120 mètres
<b>SSP3888042</b>	Eboli (Garage)	
En arrêt		
12 rue Saussière (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		138 mètres
<b>SSP3888916</b>	Rekord-Net	
En arrêt	<i>Nettoyage à sec</i>	
164 bis rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		147 mètres
<b>SSP3886189</b>	Bruneau (Etablissement)	
En arrêt		

36 rue BELLE-FEUILLE BOULOGNE BILLANCOURT		150 mètres
<b>SSP3888608</b>	DUBUS (Etablissement)	
En arrêt	Garage - DLI	
96 rue BILLANCOURT (de) BOULOGNE BILLANCOURT		160 mètres
<b>SSP3888203</b>	POIRRIER (Teinturerie R.), anc. Blanchisserie et Teinturerie POIRIER	
En arrêt	Blanchisserie	
90 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		164 mètres
<b>SSP3886493</b>	Quebatte et Cie	
Indéterminé		
121 avenue Hugo (Victor) BOULOGNE BILLANCOURT		166 mètres
<b>SSP3885072</b>	HV (Sté Nouvelle de Garage)	
Indéterminé	Concessionnaire Fiat	
68 rue Billancourt (de) BOULOGNE BILLANCOURT		166 mètres
<b>SSP3885592</b>	Gallia & Guilloso (Blanchisseries)	
Indéterminé	Laveries boulonaises	
96 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		167 mètres
<b>SSP3889013</b>	Boulogne Carrosserie DE (Société)	
En arrêt	Carrosserie	
51 ANDRE MORIZET BOULOGNE BILLANCOURT		168 mètres
<b>SSP3885899</b>	ROBAT (Blanchisserie)	
En arrêt	BLANCHISSERIE ROBAT	
113 boulevard Jaurès (Jean) BOULOGNE BILLANCOURT		172 mètres
<b>SSP3886781</b>	Hôtel des Impôts, anc. Ets Coasnes	
En arrêt		
49 rue Saussière (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		192 mètres
<b>SSP3887297</b>	AIGOUY (Et)	
En arrêt	Garage	
28 rue Bert (Paul) BOULOGNE BILLANCOURT		197 mètres
<b>SSP3884843</b>	SIPEMA	
Indéterminé	Atelier de traitement de surface	
27 rue Ancienne Mairie (de l') BOULOGNE BILLANCOURT		215 mètres
<b>SSP3888386</b>	MAGISTER (Sté)	
En arrêt		
69 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		219 mètres
<b>SSP3887092</b>	Treflerie de Métaux Précieux, anc. Société SAEM	
En arrêt	Fabrication d'emballage en tôle galvanisée	
141 rue Billancourt (de) BOULOGNE BILLANCOURT		222 mètres
<b>SSP3887129</b>	DECROIX BTB (S.A.)	
Indéterminé	Atelier d'entretien mécanique de véhicules auto. Probablement ex (Blanchisserie et teinturerie)	

145 rue Billancourt (de) BOULOGNE BILLANCOURT		225 mètres
<b>SSP3884674</b>	Boulogne (Blanchisserie Teinture), anc. Vapor (SA)	
Indéterminé	<i>Blanchisserie</i>	
67 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		226 mètres
<b>SSP3885978</b>	Tôlerie Automobile et Industrielle (TAI)	
En arrêt		
80 avenue Vaillant (Edouard) BOULOGNE BILLANCOURT		239 mètres
<b>SSP3888707</b>	Renault (Ateliers Carrosserie et Mécanique et Garage), anc. Ouest Auto Technique, anc. Etablissements Patouillard	
Indéterminé	<i>Garage automobiles</i>	
69 rue BILLANCOURT (de) BOULOGNE BILLANCOURT		241 mètres
<b>SSP3888141</b>	Garage du Parc (Société Nouvelle)	
Indéterminé	<i>Garage du Parc - carrosserie, peinture</i>	
91 rue Galliéni BOULOGNE BILLANCOURT		249 mètres
<b>SSP3888058</b>	Gallieni (Garage)	
En arrêt	<i>Garage et Station-service</i>	
45 rue Ancienne Mairie BOULOGNE BILLANCOURT		254 mètres
<b>SSP3884657</b>	Roger Labo	
En arrêt		
1 bis avenue Leclerc (du Général) BOULOGNE BILLANCOURT		261 mètres
<b>SSP3887919</b>	Sembat Pressing (Sté)	
Indéterminé		
51 boulevard Jaurès (Jean) BOULOGNE BILLANCOURT		267 mètres
<b>SSP3884431</b>	Rochefort Service (SARL), anc. Saphymo SRAT, anc. Transistor Industriel	
En arrêt		
16 avenue Morizet (André) BOULOGNE BILLANCOURT		275 mètres
<b>SSP3887989</b>	Compagnie Pétrolière Familiale, anc. Station-service ESSO	
Indéterminé	<i>Station service</i>	
89 boulevard Jaurès (Jean) BOULOGNE BILLANCOURT		277 mètres
<b>SSP3888059</b>	Pressing Multiservice	
En arrêt		
9 rue DIAZ BOULOGNE BILLANCOURT		280 mètres
<b>SSP3888220</b>	DECROIS BTB, anc. Teinturerie de Boulogne, anc. Etablissement Maurice DECROIX	
En arrêt	<i>Blanchisserie - teinturerie</i>	
36 rue Saussière (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		285 mètres
<b>SSP3884613</b>	Garage	
En arrêt	<i>Garage</i>	
19 rue Mairie (de l'Ancienne) BOULOGNE BILLANCOURT		287 mètres
<b>SSP3884768</b>	Fonderie	
En arrêt	<i>Chaudronnerie</i>	

3 rue Pelloutier (Fernand) BOULOGNE BILLANCOURT		291 mètres
<b>SSP3884286</b>	Rousseau (Entreprise), anc. Ets J. Voisin	
Indéterminé	<i>Tôlerie industrielle</i>	
91 boulevard République (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		292 mètres
<b>SSP3888320</b>	SEROM (Sté)	
En arrêt		
84 boulevard République (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		292 mètres
<b>SSP3887962</b>	AUGUSTIN (Etablissement)	
En arrêt	<i>Garage - station service - concessionnaire CITROËN</i>	
17 rue Mairie (de l'Ancienne) BOULOGNE BILLANCOURT		293 mètres
<b>SSP3885593</b>	Janssen (Laboratoire), anc. Blanchisserie Metropole	
En arrêt	<i>Laboratoire</i>	
175 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		304 mètres
<b>SSP3885167</b>	Regnault (Ets)	
En arrêt	<i>Serrurerie</i>	
87 boulevard République (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		307 mètres
<b>SSP3888057</b>	Obadia (Etablissements)	
Indéterminé		
68 avenue Vaillant (Edouard) BOULOGNE BILLANCOURT		309 mètres
<b>SSP3884193</b>	Renault (Régie Nationale des Usines) (RNUR)	
Indéterminé		
34 rue Saussière (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		309 mètres
<b>SSP3887738</b>	French Motors (Sté)	
Indéterminé		
67 rue Paris (de) BOULOGNE BILLANCOURT		309 mètres
<b>SSP3888319</b>	Vivien (Ets)	
Indéterminé	<i>Blanchisserie</i>	
61 rue Carnot BOULOGNE BILLANCOURT		311 mètres
<b>SSP3888915</b>	Self Service Relax (SARL)	
Indéterminé	<i>Blanchisserie</i>	
183 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		314 mètres
<b>SSP3885193</b>	Weos (Ets)	
Indéterminé	<i>Imprimerie</i>	
80 rue AGUESSEAU (d') BOULOGNE BILLANCOURT		320 mètres
<b>SSP3888502</b>	JOUBERT (Etablissement de M.)	
En arrêt	<i>Blanchisserie</i>	
199 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		321 mètres
<b>SSP3885737</b>	Massey & Fils (S.A.R.L.)	
En arrêt	<i>Buanderie</i>	

157 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		322 mètres
<b>SSP3885893</b>	Wartner (Blanchisserie) (siège social et usine principale)	
Indéterminé	<i>Blanchisserie</i>	
204 boulevard Jaurès (Jean) BOULOGNE BILLANCOURT		327 mètres
<b>SSP3886629</b>	Curati Auto-école (Sté)	
En arrêt	<i>Auto-école</i>	
10 rue Jacques (Maître) BOULOGNE BILLANCOURT		330 mètres
<b>SSP3886043</b>	Chaix (Sté)	
En arrêt	<i>Atelier de travail des plastiques</i>	
149 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		330 mètres
<b>SSP3888362</b>	SIMONE (SA), anc. Blanchisserie PATRY	
Indéterminé	<i>Teinturerie, Blanchisserie</i>	
39 boulevard Jaurès (Jean) BOULOGNE BILLANCOURT		331 mètres
<b>SSP3886917</b>	Bourèche (Entreprise)	
Indéterminé	<i>Fabrication de savons, de parfums et de produits d'entretien</i>	
164 quater rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		337 mètres
<b>SSP3884654</b>	Atelier de métaux	
Indéterminé		
78 boulevard République (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		337 mètres
<b>SSP3887871</b>	Garage de la République	
Indéterminé		
54 route Reine (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		354 mètres
<b>SSP3887301</b>	Ouest Auto de Boulogne (Sté) - Garage Ford	
Indéterminé	<i>Garage station-service</i>	
149 bis rue Galliéni BOULOGNE BILLANCOURT		363 mètres
<b>SSP3887414</b>	Cros (Ets)	
En arrêt		
92 bis rue Hugo (Victor) BOULOGNE BILLANCOURT		365 mètres
<b>SSP3886805</b>	Promo Réalisations	
En arrêt	<i>Ateliers de décoration</i>	
187 boulevard Jaurès (Jean) BOULOGNE BILLANCOURT		367 mètres
<b>SSP3887722</b>	MONOPRIX (Sté Centrale d'achats), anc. Sté PRISUNIC	
Indéterminé		
4 rue Pyramide (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		367 mètres
<b>SSP3884842</b>	SIPEMA (SA), anc. Ets Le Gruyer, anc. Ets J. Voisin	
En arrêt	<i>Atelier de travail des métaux</i>	
110 avenue Hugo (Victor) BOULOGNE BILLANCOURT		368 mètres
<b>SSP3888229</b>	Central Autos	
En arrêt		

2 rue DESFEUX BOULOGNE BILLANCOURT		371 mètres
<b>SSP3888597</b>	DAVID (Etablissement)	
En arrêt	<i>Laverie</i>	
73 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		378 mètres
<b>SSP3888799</b>	GIRAUDET	
Indéterminé	<i>Blanchisserie GIRAUDET</i>	
47 rue Silly (de) BOULOGNE BILLANCOURT		381 mètres
<b>SSP3885898</b>	Ernoul (Blanchisserie) (SA)	
Indéterminé	<i>Blanchisserie</i>	
131 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		382 mètres
<b>SSP3884835</b>	Total	
En arrêt		
50 route Reine (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		383 mètres
<b>SSP3886728</b>	Guillebert (Ets), anc. ELF	
Indéterminé	<i>Entretien et vente d'appareils horticoles</i>	
127 rue Vieux Pont de Sèvres (du) BOULOGNE BILLANCOURT		383 mètres
<b>SSP3887397</b>	Volvo Réparation (Garage), anc. Boulogne Centre Auto (SA), anc. Ets Chauvel, anc. Ets THEETZ, anc. Sté SPLEDILUX, anc. Ets Vanhoutte et Concaud	
Indéterminé	<i>Garage</i>	
8 rue Bert Paul BOULOGNE BILLANCOURT		386 mètres
<b>SSP3888089</b>	Peugeot (Garage), anc. SIMCA	
En arrêt		
86 rue Paris (de) BOULOGNE BILLANCOURT		388 mètres
<b>SSP3885607</b>	Elis (S.A.)	
En arrêt	<i>Blanchisserie</i>	
82 rue Vieux Pont de Sèvres (du) BOULOGNE BILLANCOURT		389 mètres
<b>SSP3888345</b>	Dassault (Sté Générale Aéronautique Marcel)	
Indéterminé		
42 rue Thiers BOULOGNE BILLANCOURT		391 mètres
<b>SSP3886408</b>	Lambeaux (Sté)	
En arrêt	<i>Garage</i>	
4 avenue Desfeux BOULOGNE BILLANCOURT		391 mètres
<b>SSP3887898</b>	LARDOT (Ets)	
En arrêt		
44 rue Thiers BOULOGNE BILLANCOURT		394 mètres
<b>SSP3887399</b>	Cruset	
Indéterminé		

151 rue Billancourt (de) BOULOGNE BILLANCOURT		395 mètres
<b>SSP3886662</b>	Blaw-Knox (Cie Française)	
Indéterminé		
62 rue Paris (de) BOULOGNE BILLANCOURT		395 mètres
<b>SSP3886877</b>	Draghi et Zini (Carrosserie)	
En arrêt		
133 rue BILLANCOURT (de) BOULOGNE BILLANCOURT		396 mètres
<b>SSP3888795</b>	GUET (Etablissement), anc. Etablissement PRADAL	
En arrêt	<i>Atelier de meulage des métaux</i>	
42 rue Reinhardt BOULOGNE BILLANCOURT		397 mètres
<b>SSP3888261</b>	Rivière (Etablissements)	
Indéterminé		
169 rue Billancourt (de) BOULOGNE BILLANCOURT		398 mètres
<b>SSP3888798</b>	SALEV (Société)	
En arrêt	<i>Société nationale de construction aéronautiques du Centre</i>	
35 bis rue Silly (de) BOULOGNE BILLANCOURT		402 mètres
<b>SSP3884365</b>	SIPEMA (S.A.)	
En arrêt		
67 route REINE (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		405 mètres
<b>SSP3888017</b>	BARRE et Fils (Société)	
En arrêt	<i>Garage</i>	
68 boulevard République (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		407 mètres
<b>SSP3884706</b>	Total	
Indéterminé	<i>Station-service</i>	
195 rue Galliéni BOULOGNE BILLANCOURT		408 mètres
<b>SSP3887130</b>	Gallieni (atelier)	
Indéterminé	<i>Atelier de réparations automobiles, carrosserie, peinture</i>	
110 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		413 mètres
<b>SSP3885800</b>	Laques Indochinoises (Sté des) (SLIC)	
En arrêt		
43 rue Silly (de) BOULOGNE BILLANCOURT		413 mètres
<b>SSP3884844</b>	Le Gruyer (Ets E.)	
Indéterminé		
125 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		417 mètres
<b>SSP3884831</b>	Beaudoin-Germain (Sté)	
En arrêt		
37 rue Silly (de) BOULOGNE BILLANCOURT		417 mètres
<b>SSP3884331</b>	Jenvrin (SARL)	
En arrêt	<i>Garage</i>	

47 rue Thiers BOULOGNE BILLANCOURT		419 mètres
<b>SSP3886738</b>	Garage	
En arrêt		
101 rue Paris (de) BOULOGNE BILLANCOURT		419 mètres
<b>SSP3887712</b>	Chausson (Ateliers Régionaux), anc. Sté Sud Parisien radiateurs	
Indéterminé		
121 rue Vieux Pont de Sèvres (du) BOULOGNE BILLANCOURT		424 mètres
<b>SSP3887396</b>	Benoît (Garage)	
En arrêt	<i>Garage</i>	
51 rue Diaz BOULOGNE BILLANCOURT		427 mètres
<b>SSP3887917</b>	Clément (Ent. Charles)	
Indéterminé		
59 rue Danjou BOULOGNE BILLANCOURT		428 mètres
<b>SSP3889012</b>	Charbit (Ets F.)	
En arrêt	<i>Blanchisserie</i>	
65 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		429 mètres
<b>SSP3887815</b>	Boulogne (Carrosserie), anc. Chaudronnerie Koyranski	
En arrêt	<i>Carrosserie</i>	
110 rue Billancourt (de) BOULOGNE BILLANCOURT		430 mètres
<b>SSP3885890</b>	Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP)	
Indéterminé	<i>Atelier de Boulogne</i>	
117 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		439 mètres
<b>SSP3888321</b>	MATRA (Sté), anc. SIREM	
En arrêt		
50 rue Silly (de) BOULOGNE BILLANCOURT		442 mètres
<b>SSP3885192</b>	Lame (Blanchisserie)	
Indéterminé	<i>Blanchisserie</i>	
6 rue Diaz BOULOGNE BILLANCOURT		446 mètres
<b>SSP3888712</b>	Diaz (Carrosserie), anc. Etablissement Touchard	
En arrêt	<i>Carrosserie Diaz</i>	
26 rue Pasteur (Louis) BOULOGNE BILLANCOURT		449 mètres
<b>SSP3886786</b>	SOKA, anc. Garage Pasteur Transit	
Indéterminé	<i>Vente de petits matériels électriques</i>	
40 route Reine (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		452 mètres
<b>SSP3885179</b>	Reine Auto (SARL)	
En arrêt	<i>Garage</i>	
46 rue Silly (de) BOULOGNE BILLANCOURT		452 mètres
<b>SSP3885584</b>	Helios (SA)	
En arrêt		

50 rue Paris (de) BOULOGNE BILLANCOURT		452 mètres
<b>SSP3886624</b>	Treman (Garage)	
En arrêt	<i>Garage</i>	
109 bis route Reine (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		455 mètres
<b>SSP3884655</b>	Shell	
En arrêt	<i>Station-service</i>	
92 rue BILLANCOURT (de) BOULOGNE BILLANCOURT		458 mètres
<b>SSP3888202</b>	DEVICQ (Etablissement)	
En arrêt	<i>Blanchisserie</i>	
45 rue Pelloutier Fernand BOULOGNE BILLANCOURT		458 mètres
<b>SSP3887778</b>	Durand (Garage) (Société)	
Indéterminé	<i>garage</i>	
221 boulevard Jaurès (Jean) BOULOGNE BILLANCOURT		459 mètres
<b>SSP3885627</b>	SICRA (Société), anc. Robinet (S.A.)	
En arrêt	<i>Robinet &amp; Fils Ets - Atelier d'emploi de matière plastique ou résine synthétique</i>	
52 avenue Leclec (du Général) BOULOGNE BILLANCOURT		462 mètres
<b>SSP3886176</b>	Garage du centre (Société)	
En arrêt	<i>Garage automobile</i>	
38 rue Silly (de) BOULOGNE BILLANCOURT		462 mètres
<b>SSP3886221</b>	Crapoulet (Ets)	
En arrêt	<i>Station-service</i>	
97 rue Billancourt (de) BOULOGNE BILLANCOURT		464 mètres
<b>SSP3885619</b>	Ruffin (S.A.)	
Indéterminé	<i>Blanchisserie</i>	
13 rue Pasteur (Louis) BOULOGNE BILLANCOURT		466 mètres
<b>SSP3887401</b>	Carletto & Martinez (Sté)	
En arrêt	<i>Carrosserie, peinture</i>	
12 rue Diaz BOULOGNE BILLANCOURT		467 mètres
<b>SSP3885892</b>	BTP	
Indéterminé		
127 rue Château (du) BOULOGNE BILLANCOURT		468 mètres
<b>SSP3888011</b>	ECLAIR (Pressing)	
Indéterminé	<i>Laverie Pressing</i>	
47 rue Pelloutier (Fernand) BOULOGNE BILLANCOURT		469 mètres
<b>SSP3886520</b>	Maleva (Imprimerie), anc. Entreprise Demontron, anc. Sté Parlaque	
Indéterminé	<i>Atelier de laquage du papier--- Atelier de travail mécanique du caoutchouc</i>	
14 bis rue Pasteur (Louis) BOULOGNE BILLANCOURT		471 mètres
<b>SSP3886795</b>	PMB (Sté)	
En arrêt	<i>Petite Mécanique de Boulogne</i>	

64 rue Silly (de) BOULOGNE BILLANCOURT		473 mètres
<b>SSP3888230</b>	Garage de l'Avenue ET Garage Harnay, anc. Garage Ravissot	
Indéterminé		
25 rue Silly (de) BOULOGNE BILLANCOURT		476 mètres
<b>SSP3888040</b>	Paz et Visseaux (Société)	
En arrêt		
182 rue Billancourt (de) BOULOGNE BILLANCOURT		477 mètres
<b>SSP3885894</b>	Mea (Blanchisserie)	
Indéterminé	<i>Blanchisserie</i>	
83 rue Vieux Pont de Sèvres (du) BOULOGNE BILLANCOURT		482 mètres
<b>SSP3887106</b>	Hilligos (Blanchisserie)	
Indéterminé	<i>Blanchisserie</i>	
92 rue SILLY (de) BOULOGNE BILLANCOURT		485 mètres
<b>SSP3887644</b>	Renault (Régie Nationale des Usines) (RNUR)	
En arrêt	<i>Garage - station service</i>	
11 rue Hoche Lazare BOULOGNE BILLANCOURT		487 mètres
<b>SSP3887127</b>	Van Houten (Société), anc. Société Berthault Léguin	
En arrêt	<i>Atelier de torréfaction du cacao</i>	
34 rue Est (de l') BOULOGNE BILLANCOURT		487 mètres
<b>SSP3887600</b>	VAN HAUTTEN, anc. BERTHAULT SEGUIN (Société)	
En arrêt	<i>Atelier de fabrication du chocolat</i>	
221 bis boulevard Jaurès (Jean) BOULOGNE BILLANCOURT		488 mètres
<b>SSP3885933</b>	Polyproductic, anc. Sté CMG	
En arrêt	<i>Constructions mécaniques</i>	
59 rue Aguesseau (d') BOULOGNE BILLANCOURT		492 mètres
<b>SSP3886479</b>	Blanchisserie du château	
Indéterminé	<i>Buanderie - Blanchisserie</i>	
110 rue Silly (de) BOULOGNE BILLANCOURT		493 mètres
<b>SSP3887296</b>	Kieffer (M.)	
Indéterminé	<i>Tonnellerie</i>	
31 route Reine (de la) BOULOGNE BILLANCOURT		495 mètres
<b>SSP3884656</b>	Audio Technique (SARL), anc. Sté Voile	
En arrêt	<i>Atelier de traitement de surface</i>	
17 rue Pelloutier (Fernand) BOULOGNE BILLANCOURT		495 mètres
<b>SSP3886042</b>	Atelier de métaux	
Indéterminé	<i>Atelier de travail des métaux</i>	
43 avenue Hugo (Victor) BOULOGNE BILLANCOURT		498 mètres
<b>SSP3887901</b>	Hugo (Sté Pressing Victor), anc. Sté Rayon Soleil	
Indéterminé		

148 rue Galliéni BOULOGNE BILLAN COURT		498 mètres
<b>SSP3884836</b>	Maurel Frères (Ets), anc. Ciret et Cie	
En arrêt	Garage	

### La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

<b>SSP3888518</b> Renault (Régie Nationale des Usines) (RNUR) 22 Quai STALINGRAD (de) BOULOGNE BILLAN COURT	<b>SSP3888521</b> SOPHIE D'E. SCAF (Société) 2 rue Bartholdi BOULOGNE BILLAN COURT
<b>SSP3888199</b> LEROY (Etablissement) 87 rue BILLAN COURT (de) BOULOGNE BILLAN COURT	<b>SSP38884208</b> Garage 9 rue Aigle (de l') BOULOGNE BILLAN COURT
<b>SSP3888293</b> Huard (Blanchisserie) 9 rue Maurepas BOULOGNE BILLAN COURT	<b>SSP3888526</b> Renault (Régie Nationale des Usines) (RNUR) 164 rue Vieux Pont de Sèvres (du) BOULOGNE BILLAN COURT
<b>SSP3888225</b> Rubis (Serrures) 57 rue Anjou (d') BOULOGNE BILLAN COURT	<b>SSP3888204</b> DENARD (Etablissement) 90 rue AGUESSEAU (d') BOULOGNE BILLAN COURT
<b>SSP3888914</b> Renault (Régie Nationale des Usines) (RNUR), anc. SAPRAR (SA des Etablissements) 13 Quai Le Gallo (Alphonse) BOULOGNE BILLAN COURT	<b>SSP3888510</b> Renault (Régie Nationale des Usines) (RNUR) None rue SANDOZ Gustave. (Batiment D14) BOULOGNE BILLAN COURT
<b>SSP3888509</b> Renault (Régie Nationale des Usines) (RNUR) None rue SANDOZ Gustave. (îlot 4) BOULOGNE BILLAN COURT	<b>SSP3888642</b> Renault (Régie Nationale des Usines) (RNUR) 27 Quai Point du Jour (du) BOULOGNE BILLAN COURT
<b>SSP3888463</b> Unis Fish & Food 17 bis rue Kermen (Yves) BOULOGNE BILLAN COURT	<b>SSP3888468</b> Renault (Régie Nationale des Usines) (RNUR), anc. Lefranc (SA) 87 Quai Roosevelt (du Président) BOULOGNE BILLAN COURT
<b>SSP3888292</b> Huard (Blanchisserie) 7 rue Maurepas BOULOGNE BILLAN COURT	

### LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES) BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

		72 mètres
<b>SSP000856101</b>	<i>La station service est exploitée depuis les années 1980 (Récépissé de déclaration du 11/07/1988). Elle est au pied de deux immeubles d'habitations. Une fuite d'essence a eu lieu le 29 janvier 2014, la station est depuis en arrêt temporaire.</i>	
TOTAL RAFFINAGE MARKETTING		

		439 mètres
<b>SSP000322801</b>	<i>Le site du Trapèze est un ancien site exploité par Renault (construction automobile), dont l'activité a cessé en 1992. Des diagnostics environnementaux ont mis en évidence une pollution des sols en hydrocarbures, composés organiques volatils (COV), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et métaux, ainsi qu'une pollution des eaux souterraines par des COV, des composés organo-halogénés volatils (COHV) et des hydrocarbures. Des travaux de dépollution ont été effectués selon un découpage par zones (Trapèze ouest, Trapèze est, îlot C). Le procès-verbal de récolement a été dressé le 14/09/2006 pour l'îlot C, le 22/12/2009 pour la partie ouest, le 17/02/2010 pour la partie est. Le site a été remis en état pour les usages suivants : aménagements paysagers, voirie, bâtiments de bureaux ou locaux pouvant accueillir du public avec un niveau de parking en sous-sol, bâtiments destinés au logement avec un niveau de parking en sous-sol. Observations: Depuis, le site a fait l'objet de plusieurs changements d'usages : lycée, centre culturel et culturel sans niveau de parking.</i>	
RENAULT TRAPEZE Hors Zone BL1/BL2		

### LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES) INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

CC LES PASSAGES DE L'HOTEL DE VILLE - 5 RUE TONY GARNIER 92100 Boulogne-Billancourt		0 mètres
<b>CECOBIL</b>		
Non Seveso	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405827">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405827</a>	

29-31, avenue André Morizet - 171, rue d'Aguesseau 92100 Boulogne-Billancourt		81 mètres
<b>TOTAL MARKETING FRANCE</b>	Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	
	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006517431">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006517431</a>	

50, cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE BILLAN COURT		118 mètres
<b>SNC METAL 57</b>		
	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100031416">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0100031416</a>	

22 RUE DE LA BELLE FEUILLE 92100 Boulogne-Billancourt		213 mètres
<b>GRAND PARIS SEINE OUEST</b>	Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405830">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405830</a>	
19, rue de Silly 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>WARTNER Silly</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519001">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519001</a>	
860 QUAI GEORGES GORSE - ILE SEGUIN PARCELLE I1 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>IDEX SEGUIN RIVE DE SEINE ENERGIES - ISE</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409006">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409006</a>	
8 bis rue Escudier 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>IDEX</b>	Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006514633">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006514633</a>	
4, rue Fressart 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>PRESSING PLUS</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519003">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519003</a>	
95-101 rue de Silly 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>RATP</b>	Transports terrestres et transport par conduites <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409329">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409329</a>	
87 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>ETABLISSEMENT P. OBADIA</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515646">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515646</a>	
30 RUE DU GENERAL GALLIENI 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>ENTREPRISE HUGUET</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405983">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405983</a>	
11 RUE MICHELET 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>MAYSSONNIER SA</b>	Non Seveso <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506256">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506256</a>	
RICBOURG (COSSON) - 17-23 QUAI ALPHONSE LE GALLO 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>COSSON</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515845">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006515845</a>	
48 av Victor Hugo 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>TEINTURERIE VICTOR HUGO</b>	Autres services personnels <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519010">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519010</a>	
6 Place Abel Gance 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>TF1</b>	Production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision ; enregistrement sonore et édition musicale <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516181">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516181</a>	

5-13 BOULEVARDDE LA REPUBLIQUE 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>CANAL PLUS</b>	Organisation de jeux de hasard et d'argent <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410392">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410392</a>	
130-140, route de la reine 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>NEXITY ASL Route de la reine</b>	Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006520304">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006520304</a>	
26 ROUTE DE LA REINE 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>COMBUSTIBLES BOULOGNE STATION LA REINE</b>	Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006520630">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006520630</a>	
117 AVENUE VICTOR HUGO 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>ECODDS</b>	Activités administratives et autres activités de soutien aux entreprises <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006522197">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006522197</a>	
121 RUE DE BELLEVUE 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>ALMA 92 (ex SARL BELLEVUE PRESSING)</b>	Autres services personnels <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404529">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007404529</a>	
62 BIS AV ANDRE MORIZET 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>LA MONDIALE</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405626">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007405626</a>	
48, av Emile Zola 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>JUSTE POUR ELLE</b>	Autres services personnels <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519005">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519005</a>	
16-18 AV ANDRE MORIZET 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT		363 mètres
<b>CARBURANTS MORIZET</b>	Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006514348">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006514348</a>	
28 boulevard de la république 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>Renault Retail Group</b>	Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006517889">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006517889</a>	
98 bd Galienni 92100 Boulogne-Billancourt		363 mètres
<b>WARTNER Galienni</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519000">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519000</a>	
202 rue Gallieni 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>Immeuble d'habitation</b>	Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409767">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409767</a>	
103, rue du point du jour 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>SEQUOIA PRESSING</b>	Autres services personnels <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516662">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006516662</a>	

34, rue Escudier 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>WARTNER Escudier</b>	Hébergement <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519002">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519002</a>	
45, rue Escudier 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>JFJ PRESSING</b>	Autres services personnels <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519004">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519004</a>	
113, allée du Forum 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>MAEVA PRESSING</b>	Autres services personnels <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519007">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519007</a>	
Boulevard Jean Jaurès 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>EFR FRANCE</b>	Travaux de construction spécialisés <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519165">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006519165</a>	
88 TER AV DU GENERAL LECLERC 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>NERCO</b>	Activités d'architecture et d'ingénierie ; activités de contrôle et analyses techniques <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406456">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406456</a>	
101 rue de sevres 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>PARIGEST GECINA</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406611">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406611</a>	
27/33 QUAI ALPHONSE LE GALLO 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>RENAULT</b> Non Seveso	Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406988">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406988</a>	
4 QUAI DU POINT DU JOUR 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>LA FRANCAISE DES JEUX</b>	Organisation de jeux de hasard et d'argent <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007407087">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007407087</a>	
249 BD JEAN JAURES 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>FAST PRESSING</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408311">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408311</a>	
25 RUE D'AGUESSEAU 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>AXIOME COMMUNICATION</b>	Publicité et études de marché <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409073">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409073</a>	
9 AVENUE CHARLES DE GAULLE 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>HOPITAL AMBROISE PARE</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409220">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409220</a>	
130 A 142 ROUTE DE LA REINE 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>MONOPRIX</b>	Entreposage et services auxiliaires des transports <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409389">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409389</a>	
3-5 RUE GALLIENI - 24 RUE DU CHEMIN VERT 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>JAGUAR</b>	<a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409400">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409400</a>	

57 RUE YVES KERMEN - ILOT B5 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>IDEX SEGUIN RIVE DE SEINE ENERGIES - ISE</b>	Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné  <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409882">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409882</a>	
52-58 rue des Abondances 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>CENTRE DE GERONTOLOGIE LES ABONDANCES</b>	Activités pour la santé humaine  <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410033">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410033</a>	
54 AVENUE DU GENERAL LECLERC 92100 Boulogne-Billancourt		406 mètres
<b>SCI 54 LECLERC</b>	Activités immobilières  <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410319">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007410319</a>	
130 A 140 ROUTE DE LA REINE 92100 Boulogne-Billancourt		421 mètres
<b>DOLMEA (EX MONOPRIX)</b>	  <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406304">https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007406304</a>	



Préfecture : Hauts-de-Seine  
Commune : BOULOGNE BILLAN COURT

## Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

151 Boulevard Jean Jaurès 92100 Boulogne-Billancourt /  
Parcelles: AQ66 - Z218  
92100 BOULOGNE BILLAN COURT

### Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

### Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/06/2005	23/06/2005	02/03/2006	11/03/2006	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/2016	05/06/2016	15/06/2016	16/06/2016	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/06/2021	22/06/2021	13/09/2021	28/09/2021	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/05/1999	30/05/1999	29/09/1999	20/10/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON

Etabli le :

CECOBIL SCS

Nom et visa du bailleur

Visa du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

**Pour en savoir plus**, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

# CHARTRE ENVIRONNEMENTALE

S'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable responsable, ambitieuse et démarche de progrès continu, le Bailleur et le Preneur marquent leur intention d'oeuvrer ensemble afin de réduire l'impact environnemental du centre commercial.

Les parties mettront en œuvre, sur leurs espaces respectifs une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO<sup>2</sup>, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

Cette annexe décrit les mesures que les parties mettent en place pour réduire l'empreinte environnementale globale du centre et qui s'appliqueront tant aux parties communes gérées par le Bailleur ou son mandataire gestionnaire, qu'aux parties privatives occupées par les locataires-commerçants

## **I. Rencontre environnementale**

Le Bailleur, ou son Mandataire, et le Preneur conviennent de se rencontrer a minima une fois par an dans le cadre de la concertation environnementale afin d'échanger sur leurs politiques de développement durable respectives pour assurer la mise en œuvre d'une politique de développement durable globale et cohérente pour le Centre Commercial.

Cette rencontre permet de faire un bilan des actions et de la performance environnemental du centre commercial et de définir les objectifs et initiatives à coordonner dans ce domaine pour la période à venir tant pour les parties communes que les parties privatives.

## **II. Partage des données de consommation des fluides**

Le Preneur et le Bailleur, ou son Mandataire, se communiqueront régulièrement et à des périodes convenues conjointement, le bilan de leurs consommations d'énergies et d'eaux privatives et communes.

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

## **III. Mesures pour la réduction des consommations énergétiques et d'eau**

Le Preneur et le Bailleur, ou son Mandataire, sont conscients de la nécessité de concilier l'effort de réduction de la consommation des fluides des parties privatives avec une gestion optimum de l'exploitation des points de vente.

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<sup>2</sup>) 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<sup>2</sup>) 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

## **IV. Matériaux et produits écologiques**

En cas de travaux d'aménagement, le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés 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 commune ou ouvrages communs, à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

## **V. Déchets**

Le Bailleur, ou son Mandataire, organise, informe et met en place l'infrastructure nécessaire au tri des déchets.

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

Chaque année le Bailleur, ou son Mandataire, fournit un bilan qualitatif de l'élimination des déchets géré par ses soins.

Le Preneur met en oeuvre et respecte la politique de gestion et de tri des déchets mise en place par la Direction de Centre et suit toutes ses évolutions.

Dans le cadre des travaux engagés sur leurs parties respectives, le Bailleur, ou son Mandataire et le Preneur s'efforcent à 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.

## **VI. Parties prenantes**

Le Preneur et le Bailleur, ou son Mandataire, s'accordent à se donner tous moyens qu'ils jugeront utiles pour :

- former et mobiliser leurs salariés et équipes autour des enjeux environnementaux et de développement durable
- sensibiliser leurs prestataires respectifs autour des mêmes enjeux
- informer et communiquer de façon concertée auprès des visiteurs et des autorités locales

## **VII. Transports**

Le transport des visiteurs représentent un poids déterminant s'agissant des émissions de CO<sup>2</sup>.

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).

## **VIII. Prospectives**

La présente démarche environnementale vise principalement à :

Soutenir les objectifs des lois dites Grenelle 1 et 2, dont « la réduction des consommations d'énergie du parc existant de 38% d'ici 2020 ».

Répondre aux attentes des clients et des collectivités de plus en plus soucieux de la qualité environnementale des centres commerciaux

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.

Propriétaire : SCS CECOBIL  
Demandeur : KLEPIERRE MANAGEMENT  
N° de Dossier : 21-07-344670  
Entreprise : EBA-PREVENTIM  
Numéro SIRET : 48290260800082  
R.C.P. (date validité) : AXA France IARD SA N°3639350704  
(31/12/2022)

Diagnosticteur : SIMON Benoit  
Date du diagnostic : 26/08/2021

Valable jusqu'au : 25/08/2031

#### Désignation du bien :

Adresse du bien immobilier concerné	Centre commercial Les Passages, 5 RUE TONY GARNIER 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
Périmètre de repérage (Type de logement ; Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°)	CENTRE COMMERCIAL
Accompagnateur présent lors de la visite	Techniciens

## Diagnostic de performance énergétique

### Centres commerciaux

Période des relevés de consommations considérée : 2019-2018.

## Conclusion :

Consommation estimée : 151 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions : 9 kg<sub>éqCO<sub>2</sub></sub>/m<sup>2</sup>.an

# Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

## Centres commerciaux

N° : ..... 21-07-344670 N° ADEME : ..... 2292T0213694E Valable jusqu'au : ..... 25/08/2031 Nature du commerce (Parties privatives uniquement) : ..... M: Magasins de vente, centres commerciaux Année de construction : .. 2001		Date (visite) : ..... 26/08/2021 Diagnostiqueur : .. SIMON Benoit Signature : 
Adresse : ..... Centre commercial Les Passages, 5 RUE TONY GARNIER 92100 BOULOGNE BILLANCOURT <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment entier <input type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) Sth : 3390 m <sup>2</sup> S <sub>GLA</sub> : 18550 m <sup>2</sup>		
<b>Propriétaire :</b> Nom : SCS CECOBIL Adresse :	<b>Locataire (s'il y a lieu) :</b> Nom : Boutiques des enseignes	<b>Gestionnaire (s'il y a lieu) :</b> Nom : KLEPIERRE MANAGEMENT Adresse : 26 BOULEVARD DES CAPUCINES 75009 PARIS

### Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2019-2018

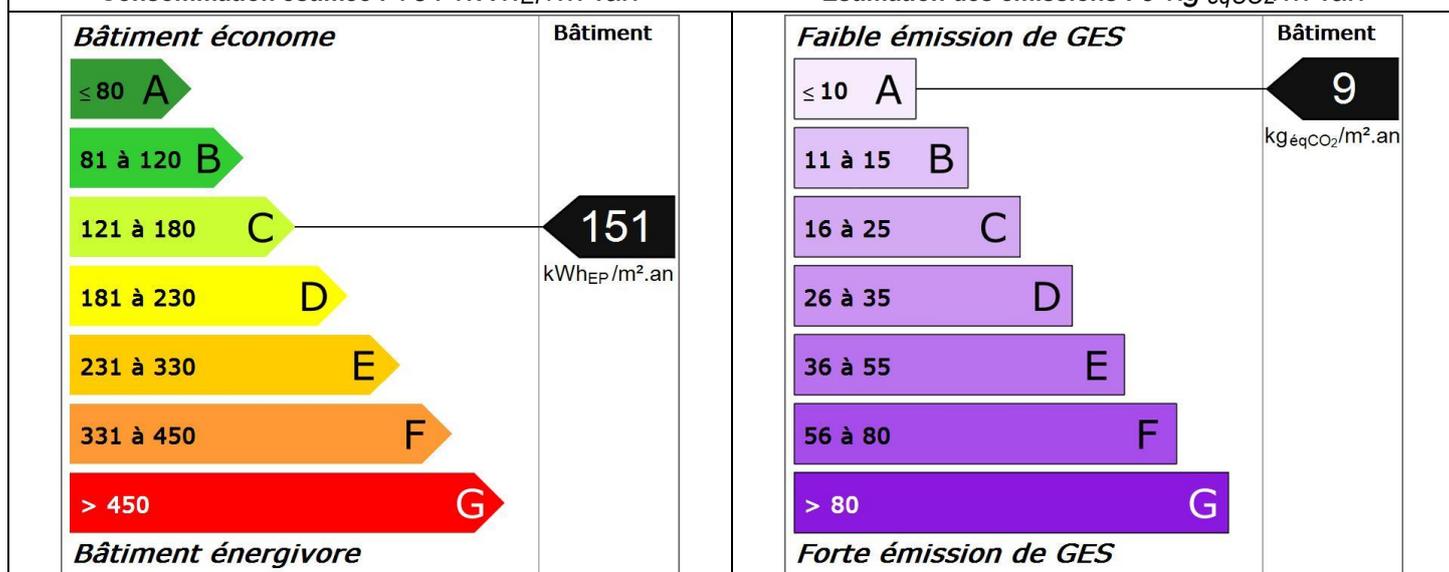
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie en kWh <sub>EF</sub>	Détail par énergie en kWh <sub>EP</sub>	
<b>Bois, biomasse</b>	-	-	-
<b>Électricité</b>	Electricité : 1173 463 kWh <sub>EF</sub>	2698 965 kWh <sub>EP</sub>	81 909 €
<b>Gaz</b>	Gaz Naturel : 625 895 kWh <sub>EF</sub>	625 895 kWh <sub>EP</sub>	46 634 €
<b>Autres énergies</b>	-	-	-
<b>Production d'électricité à demeure</b>	-	-	-
<b>Abonnements</b>	-	-	-
<b>TOTAL</b>		3324 860 kWh <sub>EP</sub>	128 543 €

**Consommations énergétiques** (en énergie primaire)  
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

**Émissions de gaz à effet de serre (GES)**  
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : 151 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions : 9 kg<sub>éqCO<sub>2</sub></sub>/m<sup>2</sup>.an



# Diagnostic de performance énergétique

## Centres commerciaux

### Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
<p><b>Murs :</b> Mur en béton banché sur l'extérieur Présence de panneaux de doublage sur les murs extérieurs des bureaux de direction donnant sur l'extérieur</p> <p><b>Toiture :</b> Plancher lourd type à entrevous béton et poutrelles béton donnant sur l'extérieur</p>	<p><b>Système de chauffage :</b> 1 boucle d'eau chaude comprenant 2 chaudières à gaz de marque TRANSTUB de 815 kW</p> <p>6 centrales de traitement d'air HYDRONIC dans 4 locaux CTA au niveau -1, reliées aux boucles d'eau chaudes et d'eau glacée</p> <p>4 rideaux d'air chaud de marque THERMOSCREENS sur les boucles d'eau chaude et glacée</p> <p>Emetteur : Diffusion de l'air (chaud et froid) produit par les CTA par des bouches de soufflage sur le réseau de gaines de ventilation</p> <p>Boutiques : Les boutiques viennent se piquer sur les boucles d'eau chaudes et glacée pour leurs climatisations</p>	<p><b>Système de production d'ECS :</b> 2 ballons ECS dédiés aux sanitaires et cuisine de la direction du centre</p> <p><b>Système d'éclairage :</b> Eclairages mail et sanitaires des parties communes: Mix d'ampoule LED, fluo-compactes, projecteur halogène et LED.</p> <p>Eclairages bureau de direction et PC sécurité : Mix d'ampoule LED, fluo-compactes.</p>
<p><b>Menuiseries ou parois vitrées :</b> Portes de secours en métal Portes automatiques simple vitrage pour les 4 entrées du centre, entourées de panneaux fixes à double vitrage Verrière aluminium à double vitrage au-dessus de la galerie</p>	<p><b>Système de refroidissement :</b> 1 boucles d'eau glacée comprenant 2 groupes froid de la marque TRANE ERTHG C1 (209 kW) associés à 3 tours de refroidissement JACIR AIR TRAITEMENT 60SH7 de 2000 sur la terrasse</p> <p>6 centrales de traitement d'air HYDRONIC dans 4 locaux CTA au niveau -1, reliées aux boucles d'eau chaudes et d'eau glacée</p> <p>5 climatiseurs SANYO SPW-C70 et 1 climatiseur FUJITSU dédiés aux bureaux de la direction du centre</p> <p>Emetteur : Diffusion de l'air (chaud et froid) produit par les CTA par des bouches de soufflage sur le réseau de gaines de ventilation Cassettes et ventilo-convecteur dans les bureaux de direction du centre</p>	<p><b>Système de ventilation :</b> Ventilation par CTA, ouverture des menuiseries et infiltration</p>
<p><b>Plancher bas :</b> Dalle béton donnant sur un parking</p> <p><b>Nombre d'occupants :</b> Capacité d'accueil : 4379 personnes</p>	<p><b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant</p>	
	<p><b>Autres équipements consommant de l'énergie :</b> 3 montes-charges / Ascenseur 3 machines paiements tickets 10 escaliers mécaniques 3 photomats 7 sèche mains Micro onde Réfrigérateur Four Plaque de cuisson électrique Stands précaires</p>	
<b>Énergies renouvelables</b>	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :		
Néant		

Pourquoi un diagnostic

Constitution de l'étiquette énergie

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

### **Factures et performance énergétique**

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

### **Énergie finale et énergie primaire**

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

### **Énergies renouvelables**

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

### **Commentaires :**

Néant

# Diagnostic de performance énergétique

## Centres commerciaux

### Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

### Gestionnaire énergie

- ❑ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

### Chauffage

- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- ❑ Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- ❑ Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

### Ventilation

- ❑ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

### Eau chaude sanitaire

- ❑ Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

### Confort d'été

- ❑ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

### Éclairage

- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- ❑ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

### Bureautique

- ❑ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ❑ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ❑ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

### Sensibilisation des occupants et du personnel

- ❑ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ❑ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ❑ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- ❑ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ❑ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

### Compléments

Néant

# Diagnostic de performance énergétique

## Centres commerciaux

### Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Eau chaude Sanitaire	La chaudière est ancienne. Lors du remplacement envisager un équipement performant type chaudière à condensation (ou à défaut basse température).
Planchers	Envisager la mise en place d'un isolant en sous face du plancher.

### Commentaires

Lors du passage du diagnostiqueur l'ensemble du centre commercial a pu être visités. La visite des pièces (Bureaux, sanitaire, mail, locaux techniques...) et des inspections visuelles depuis l'extérieur ont permis de recueillir des informations complémentaires notamment sur l'enveloppe et les menuiseries.

La surface utile et GLA ont été transmises par le donneur d'ordre. En cas d'erreur, notre responsabilité ne peut être engagée.

Les consommations d'électricité des années 2018 et 2019 ont été retenues. Les consommations l'année 2020 n'étant pas exploitables en raison des fermetures liées de la crise du covid.

Seules les consommations de gaz de l'année 2019 ont été retenues, les consommations l'année 2020 n'étant pas exploitables en raison des fermetures liées de la crise du covid.

Les consommations de gaz de l'année 2018 ne sont pas exploitables en raison d'une différence trop importante par rapport à l'année de référence.

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 18 mai 2012, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr), rubrique Performance énergétique  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

*Nota :* Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))**  
Nom de l'opérateur : SIMON Benoit, numéro de certification : C2914 obtenue le 04/05/2018

Alain  
Afflelou

Comtesse  
du Barry

# CENTRE COMMERCIAL LES PASSAGES

18/12/2020

Alain  
Afflelou

Krys

Guérin  
Joaillerie

Krys

Guérin  
Joaillerie

Krys

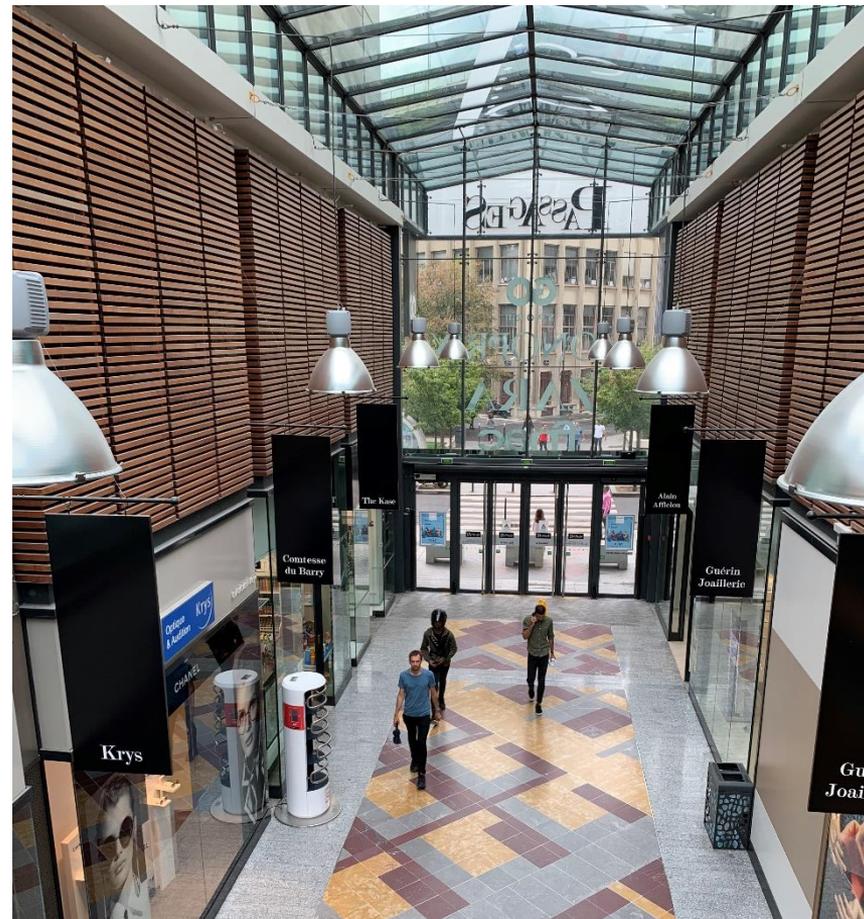


KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

# SOMMAIRE

- Introduction
- Concept de façade
- Zoning hauteur de vitrines
- **Zone 1 : hauteur de vitrines 4,10m**
  - A. Avec vitrine – Rideau métallique – apparent
  - B. Avec vitrine – Bloc porte
- **Zone 2 : hauteur de vitrines 3,70m**
  - A. Avec vitrine – Rideau métallique – apparent
  - B. Avec vitrine – Bloc porte
- **Zone 3 : hauteur de vitrines 3,60m**
  - A. Avec vitrine – Rideau métallique – apparent
  - B. Avec vitrine – Bloc porte
- **Zone 4 : hauteur de vitrines 3,00m**
  - A. Avec vitrine – Rideau métallique – apparent
  - B. Avec vitrine – Rideau métallique – encastré
  - C. Avec vitrine – Bloc porte



# SOMMAIRE

- **Zone 5 : hauteur de vitrines 3,45m**
  - A. Avec vitrine – Rideau métallique – apparent
  - B. Avec vitrine – Bloc porte
- Enseignes
- Fermetures
- Ecrans digitaux



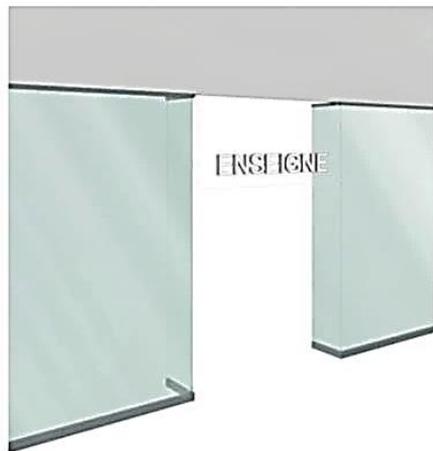
# INTRODUCTION

- 5 Rue Tony Garnier, 92100 Boulogne-Billancourt
- Ouvert en 2001
- GLA 23 400 m<sup>2</sup>



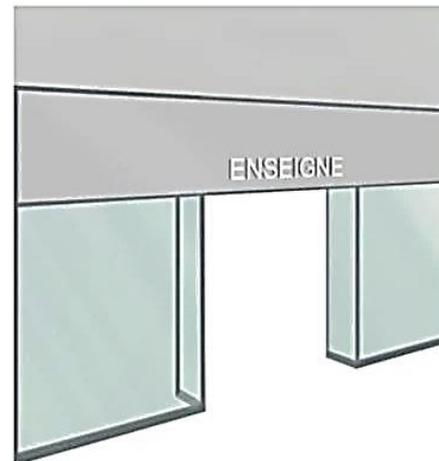
# CONCEPT FAÇADE

## DO



- Enseigne en lettres découpées
- Minimiser l'impact des menuiseries pour supporter la vitrine
- Traiter les retours de vitrine, selon projet du preneur, en verre

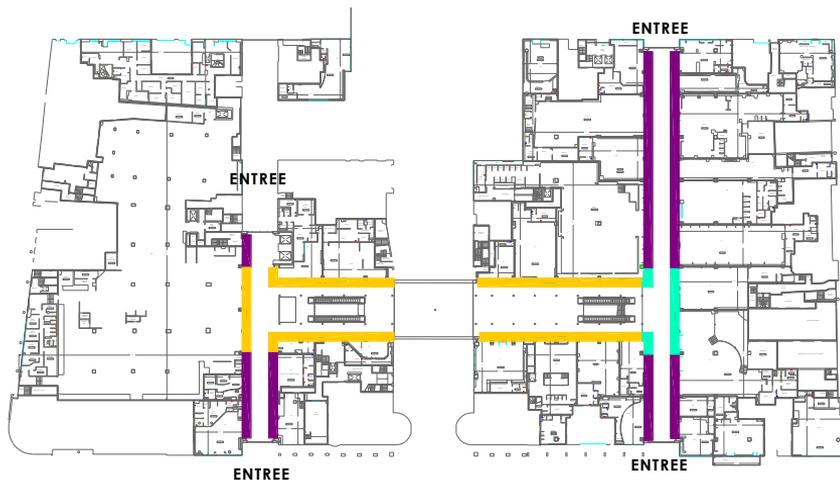
## DON'T



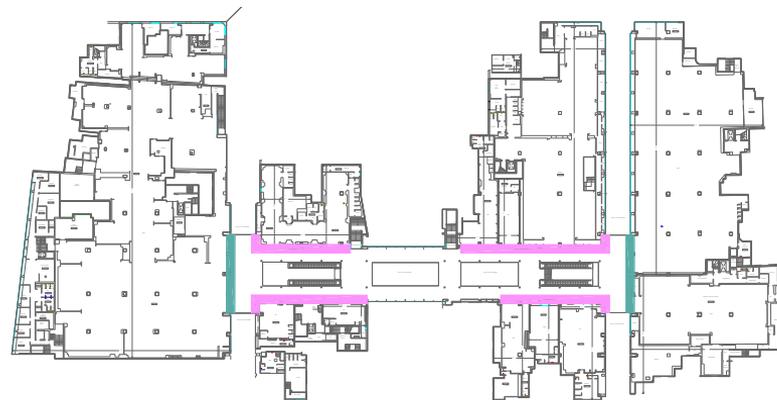
- Pas de bandeaux pleins sur la vitrine
- Pas de menuiseries massives
- Pas de menuiseries sur la tranche des retours de vitrines

# ZONING HAUTEUR DE VITRINES

## • Niveau 00



## • Niveau 01



### Légende hauteur vitrines :

- |                |                |
|----------------|----------------|
| ■ 4,10m Zone 1 | ■ 3,00m Zone 4 |
| ■ 3,70m Zone 2 | ■ 3,45m Zone 5 |
| ■ 3,60m Zone 3 |                |

# ZONE 1



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

# VITRINES TYPE A – ZONE 1 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE APPARENT

Enseigne suspendue

Vitrine toute hauteur  
Sans montant

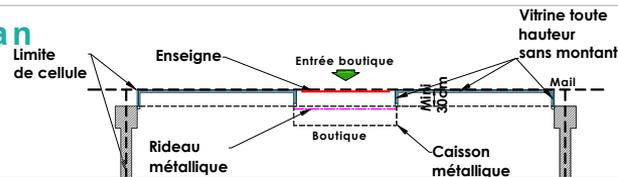


## Plan d'implantation

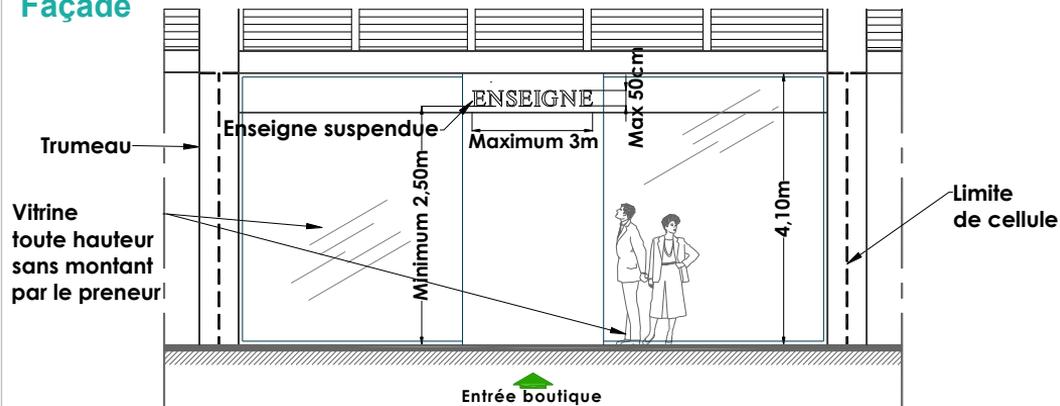
Niveau 00



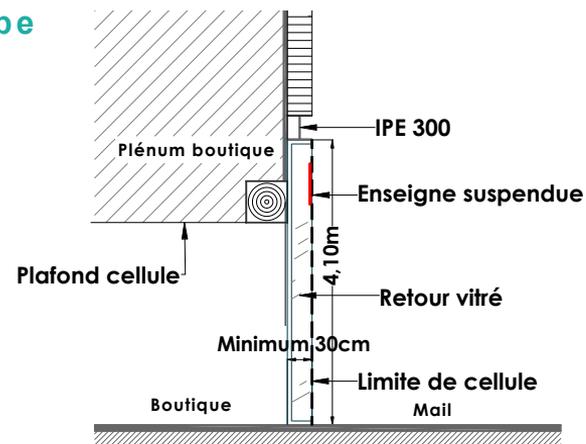
## Plan



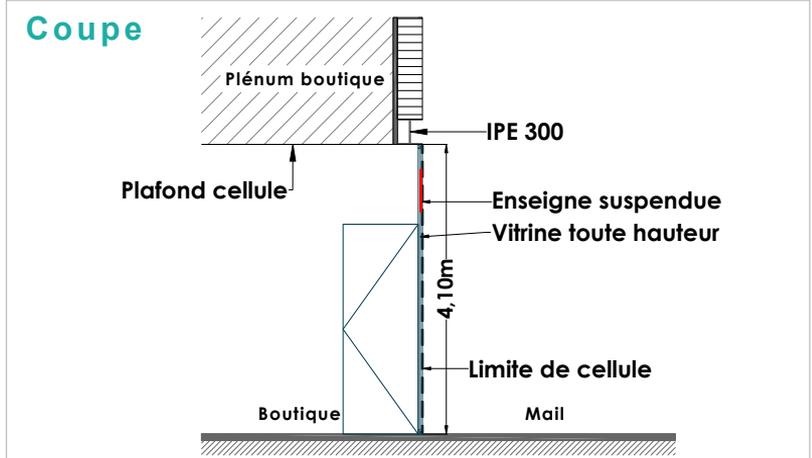
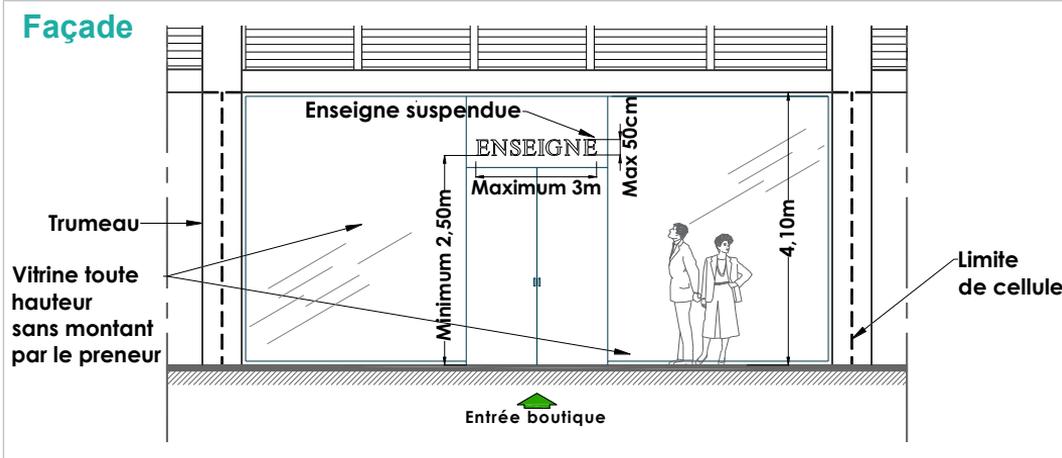
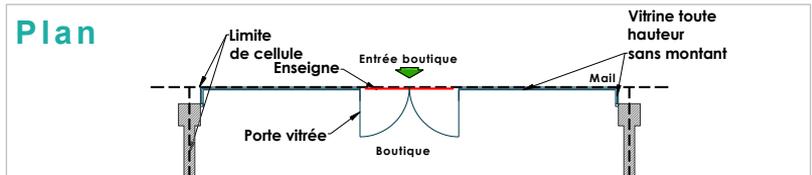
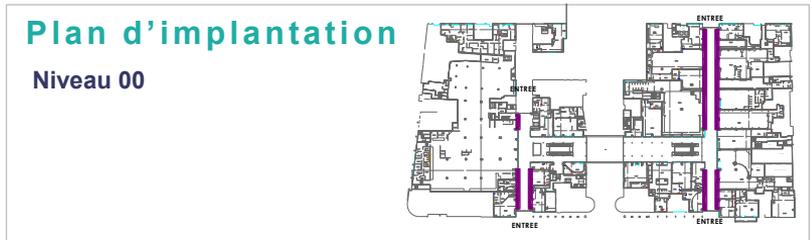
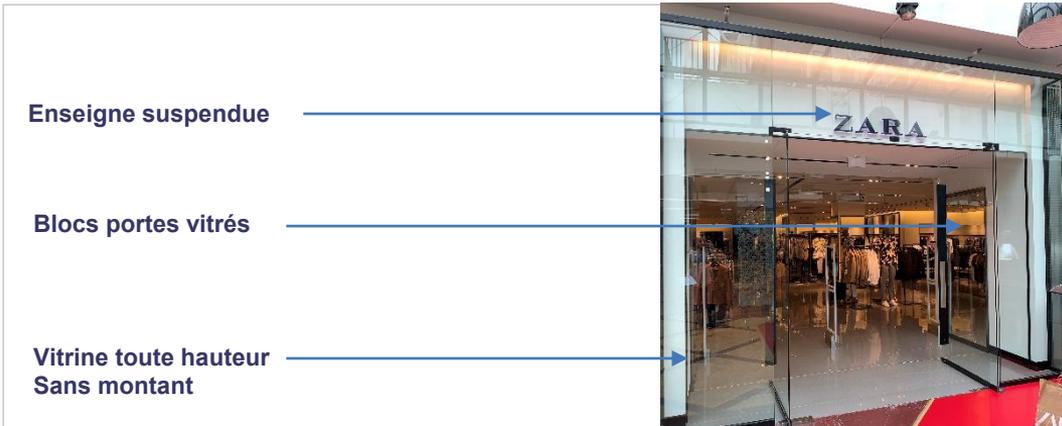
## Façade



## Coupe



# VITRINES TYPE B – ZONE 1 : AVEC VITRINE – BLOC PORTE



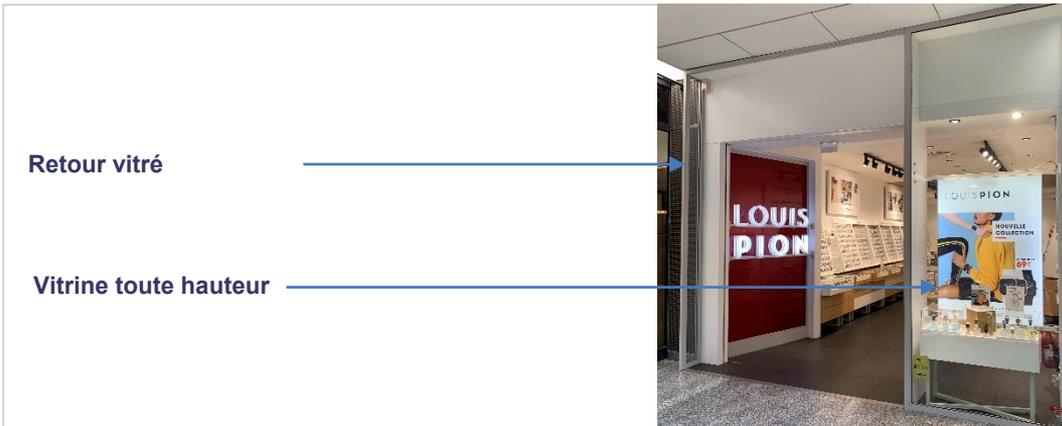
# ZONE 2



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

# VITRINES TYPE A – ZONE 2 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE APPARENT

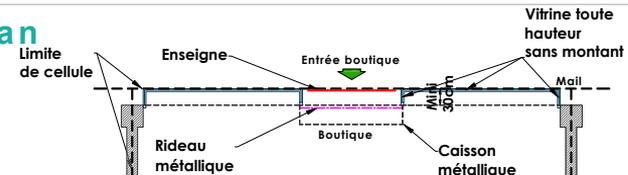


## Plan d'implantation

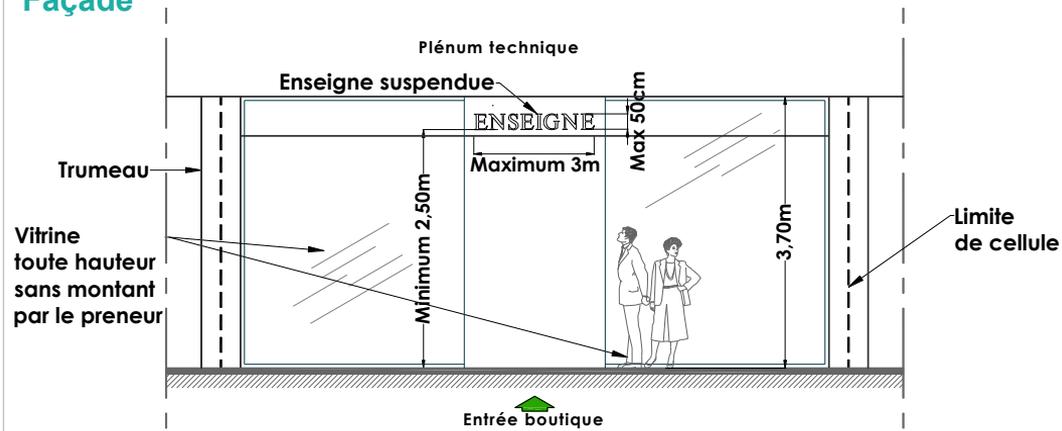
Niveau 00



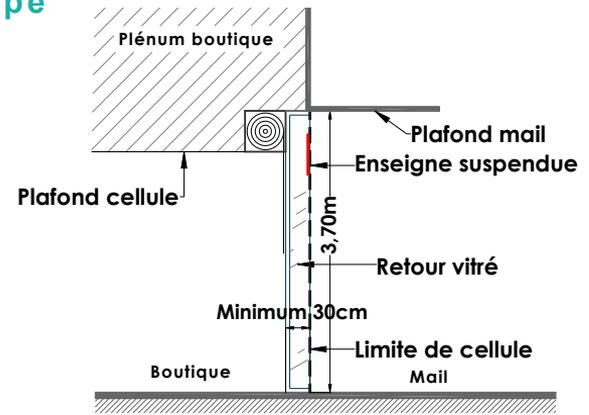
## Plan



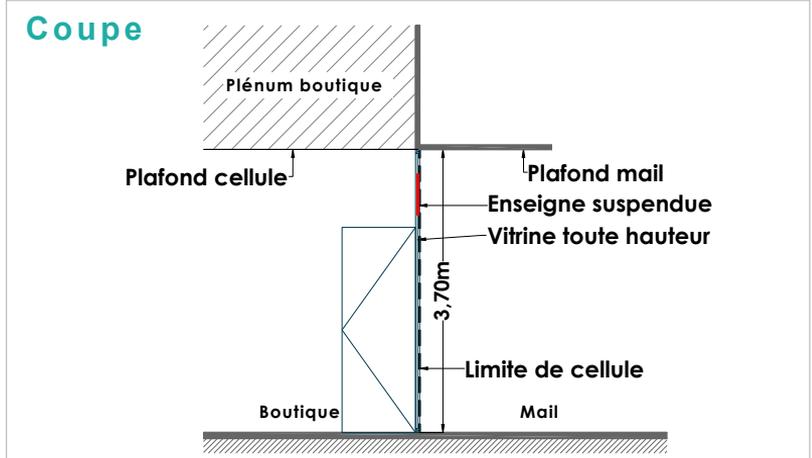
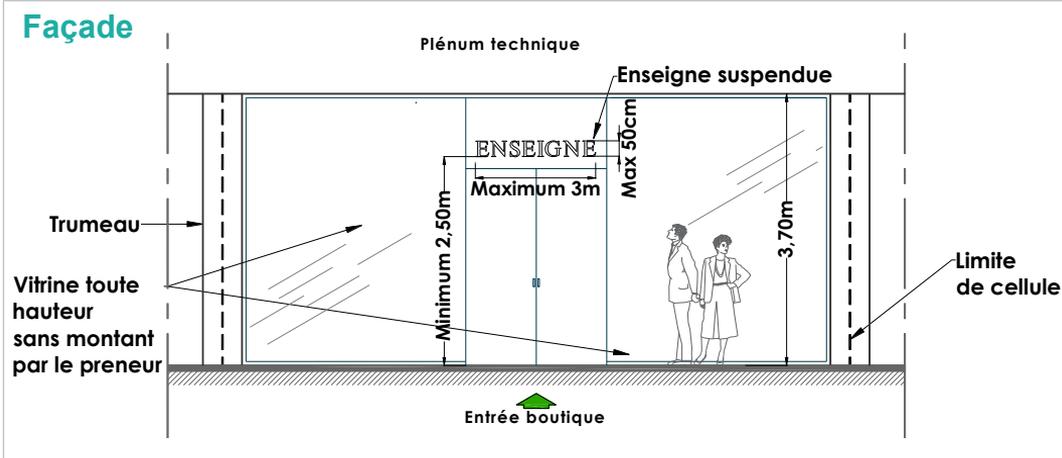
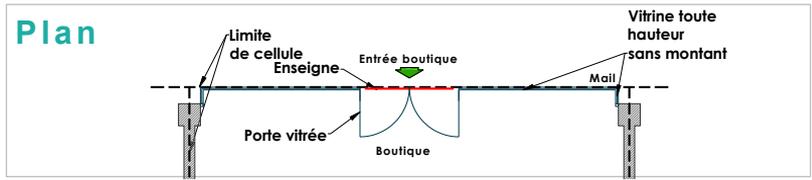
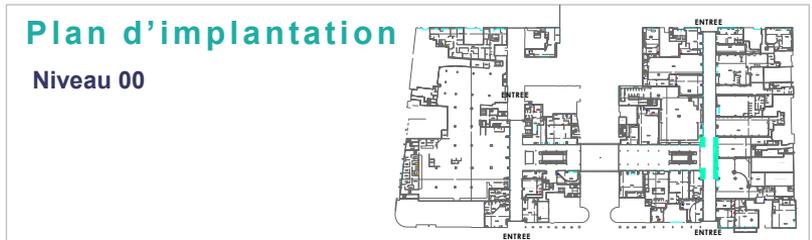
## Façade



## Coupe



# VITRINES TYPE B – ZONE 2 : AVEC VITRINE – BLOC PORTE



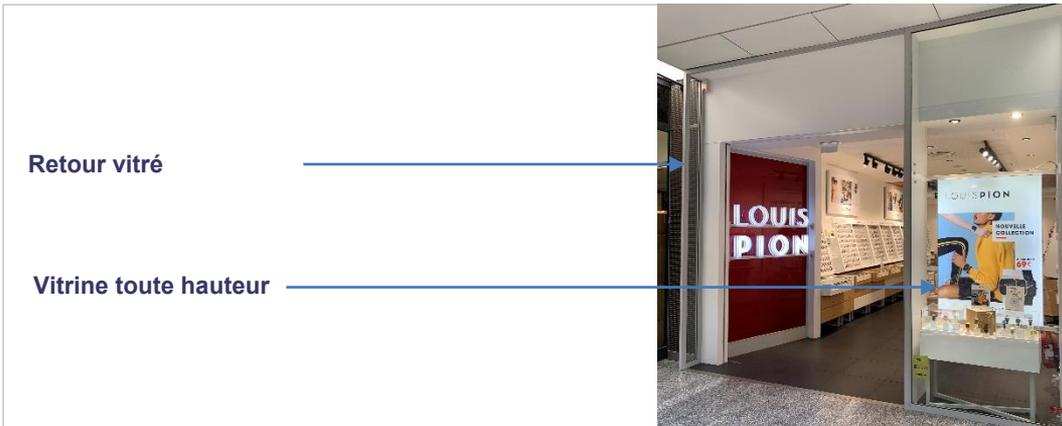
# ZONE 3



KLEPIERRE

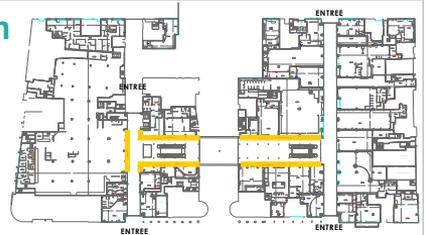
SHOP. MEET. CONNECT.®

# VITRINES TYPE A – ZONE 3 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE APPARENT

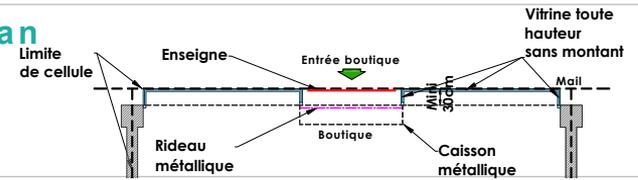


## Plan d'implantation

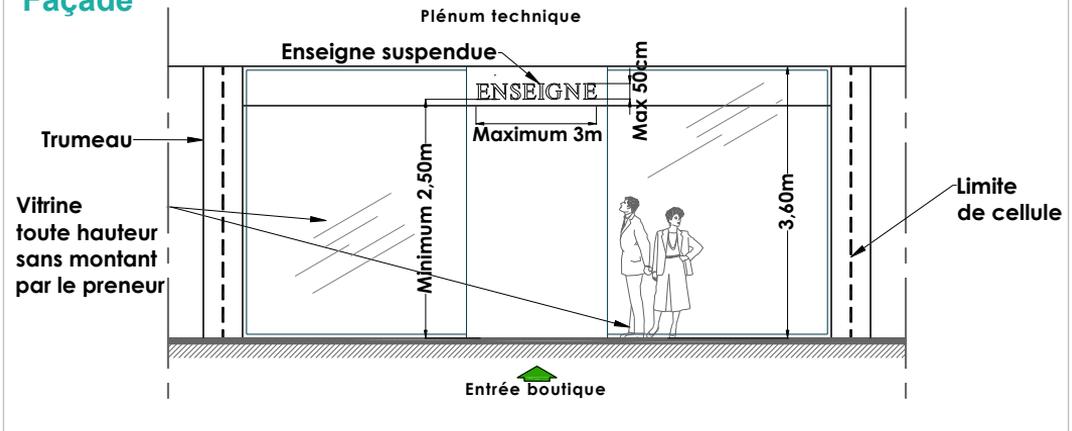
Niveau 00



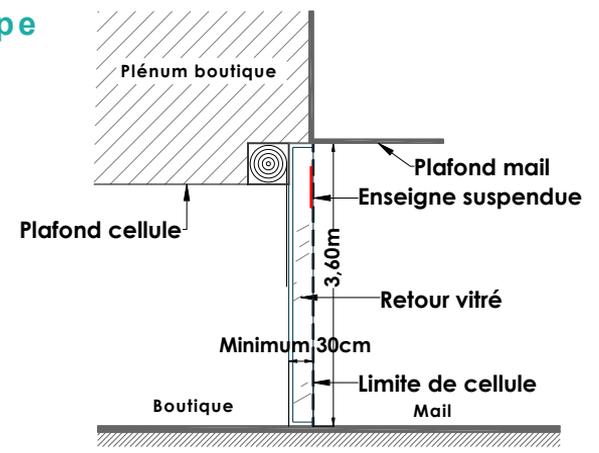
## Plan



## Façade



## Coupe



# VITRINES TYPE B – ZONE 3 : AVEC VITRINE – BLOC PORTE

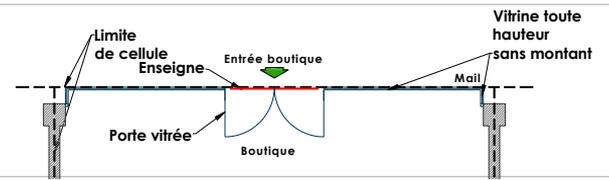


## Plan d'implantation

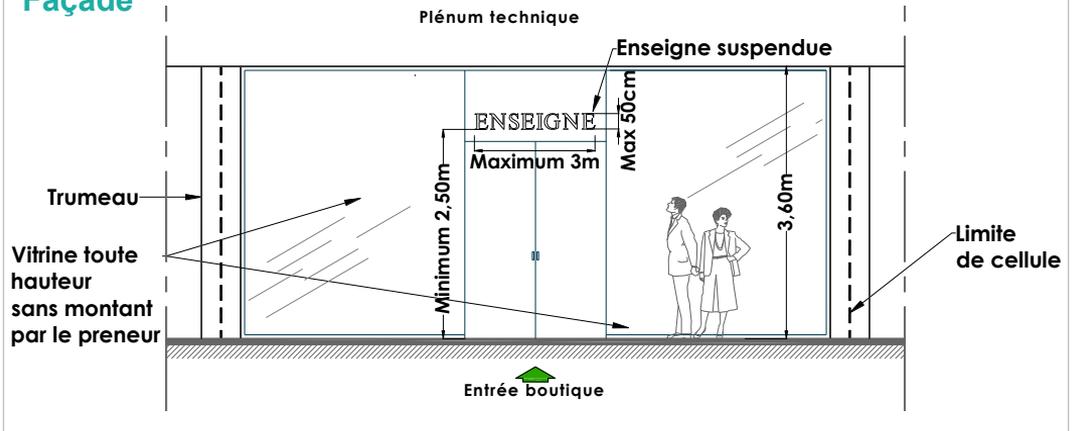
Niveau 00



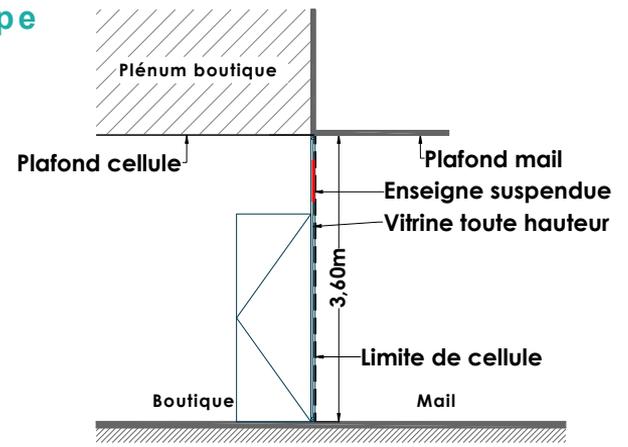
## Plan



## Façade



## Coupe



# ZONE 4



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

# VITRINES TYPE A – ZONE 4 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE APPARENT

Caisson rideau métallique  
Enseigne suspendue

Retour vitré minimum  
30cm  
Vitrine toute hauteur

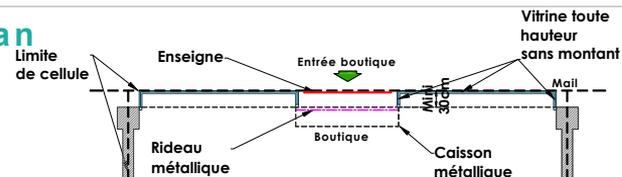


## Plan d'implantation

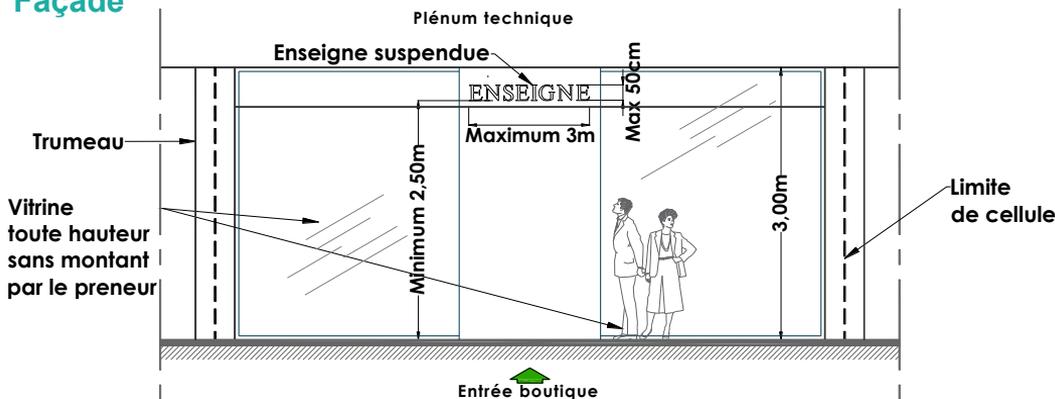
Niveau 01



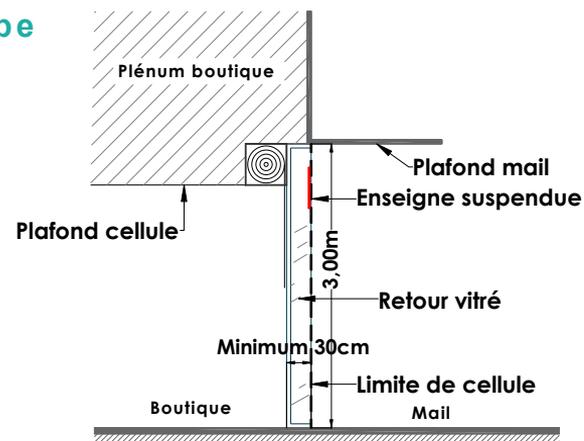
## Plan



## Façade



## Coupe



# VITRINES TYPE B – ZONE 4 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE ENCASTRÉ

Enseigne suspendue

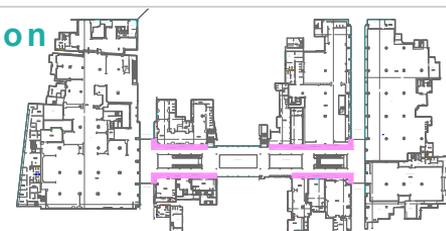
Retour vitré minimum 30cm

Vitrine toute hauteur

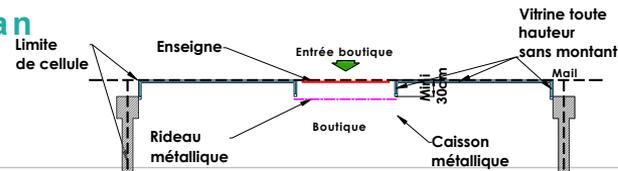


## Plan d'implantation

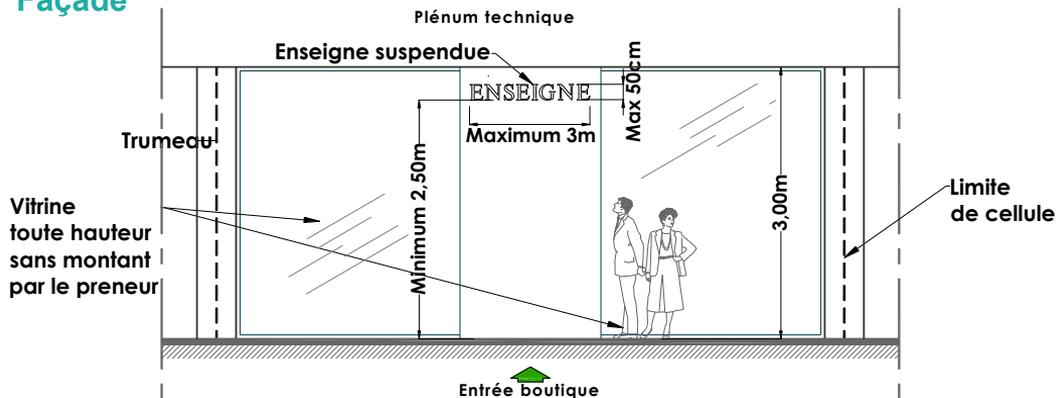
Niveau 01



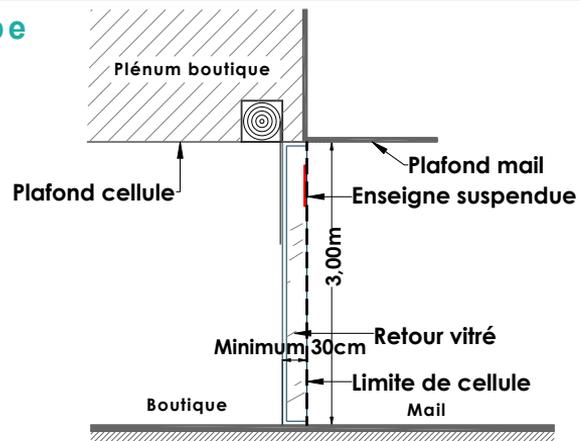
## Plan



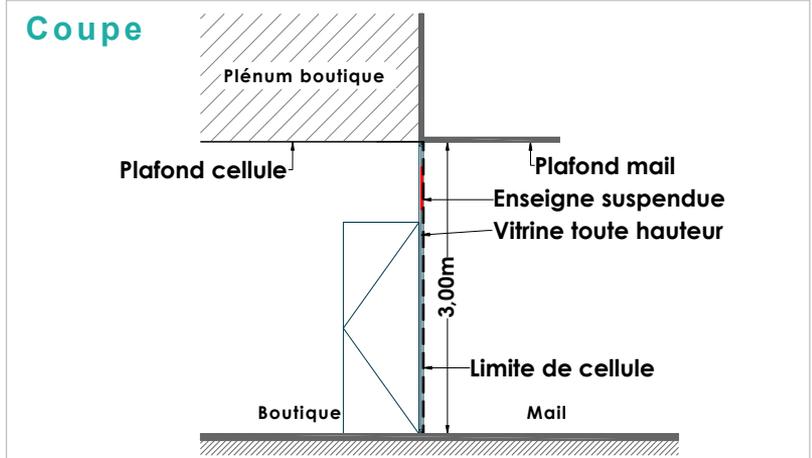
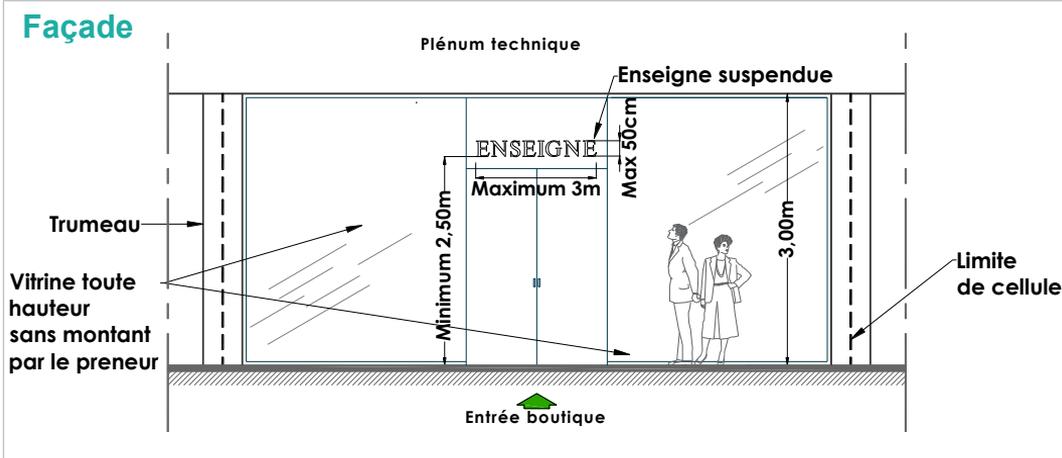
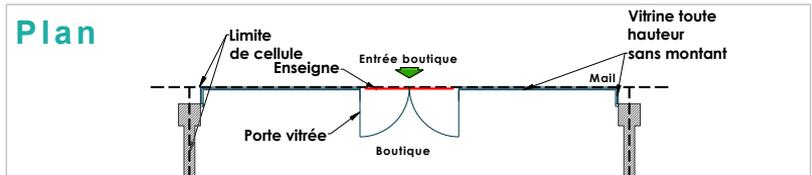
## Façade



## Coupe



# VITRINES TYPE C – ZONE 4 : AVEC VITRINE – BLOC PORTE



# ZONE 5



KLEPIERRE

SHOP. MEET. CONNECT.®

# VITRINES TYPE A – ZONE 5 : AVEC VITRINE – COFFRE DE RIDEAU MÉTALLIQUE APPARENT

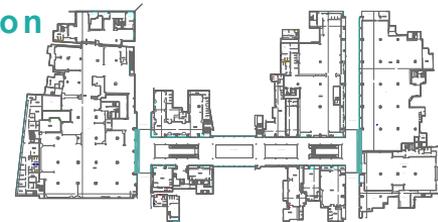
Enseigne suspendue

Vitrine toute hauteur  
Sans montant

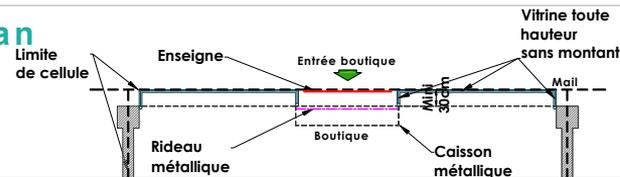


## Plan d'implantation

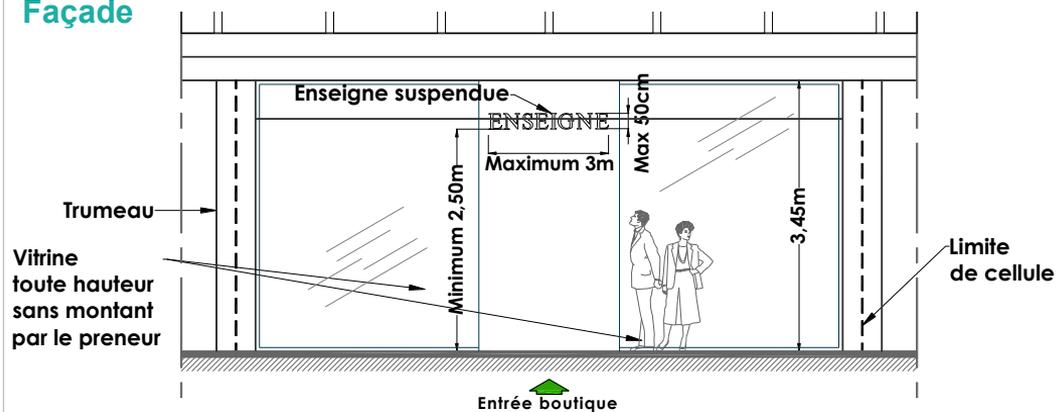
Niveau 01



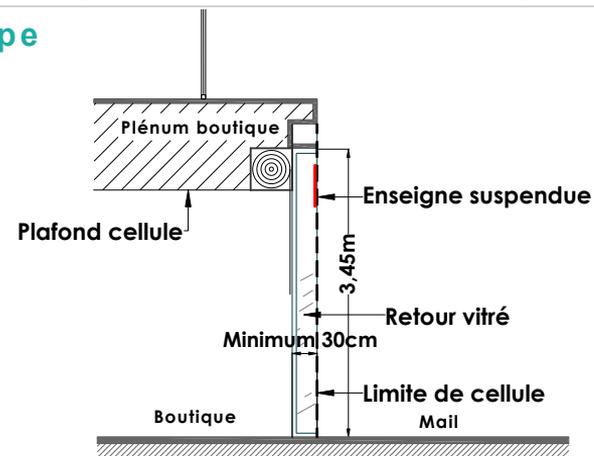
## Plan



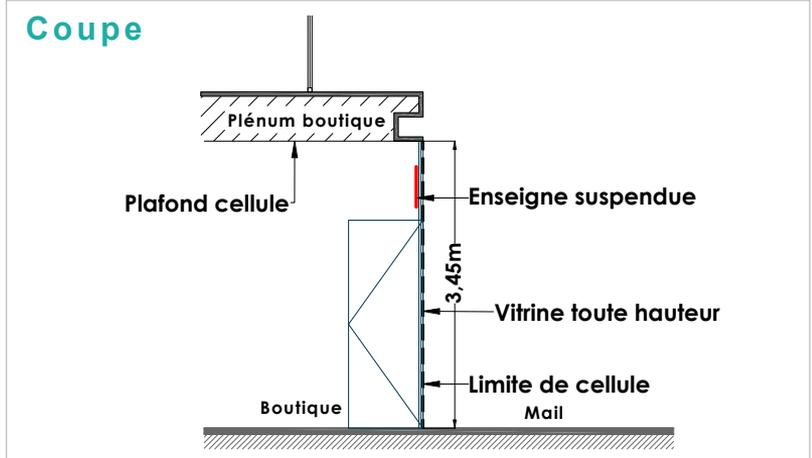
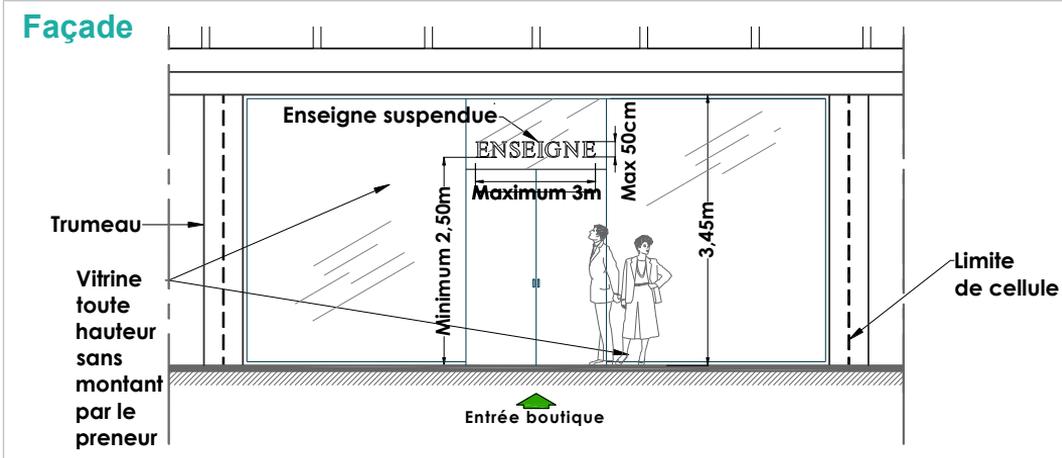
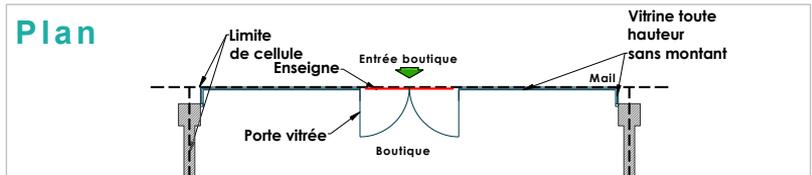
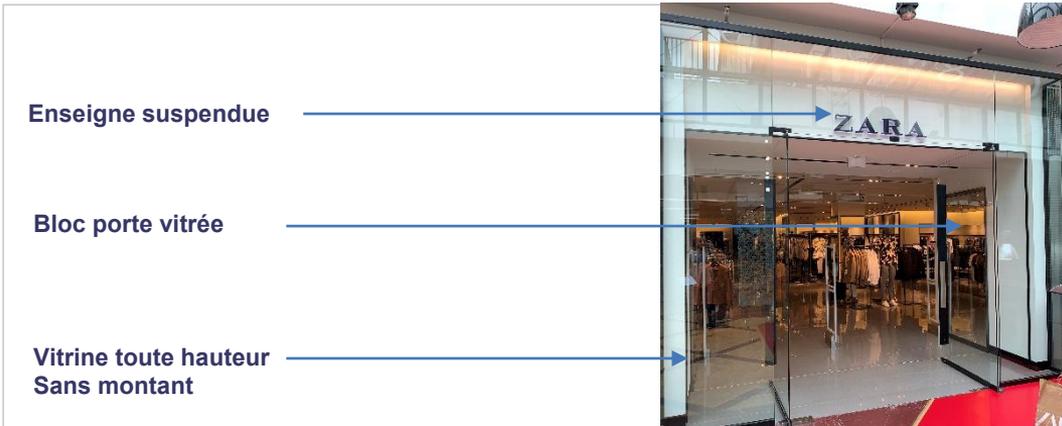
## Façade



## Coupe



# VITRINES TYPE B – ZONE 5 : AVEC VITRINE – BLOC PORTE



# ENSEIGNES



# FERMETURES

## DO

- Vitrage coulissant
- Vitrage battant en retrait du mail
- Rideau enroulable polycarbonate
- Rideau métallique microperforé



## DON'T

- Enroulable métallique en forme de coquilles
- Métallique type ciseaux
- Non intégrée dans le design
- Vitrage pliant



## ECRANS DIGITAUX

Les écrans positionnés dans la boutique devront impérativement faire l'objet d'un dossier d'aménagement qui sera soumis à la validation de Klépierre.  
Les écrans ne doivent en aucun cas masquer la transparence de la vitrine.  
Par ailleurs Le contenu de ces écrans doit être limité exclusivement à la mise en avant des produits de la marque commercialisés dans la boutique. Les diffusions de contenus publicitaires ou la mise en avant d'autres produits ou d'autres marques sont strictement interdites.



---

## Relevé d'Identité Bancaire/IBAN

Ce relevé évite les erreurs ou les retards concernant les opérations au débit (prélèvements,...) ou au crédit (virements de salaire,...) de votre compte. Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations qui concernent votre compte.

N'hésitez pas à le remettre aux organismes concernés par ces opérations.

CECOBIL

26 BOULEVARD DES CAPUCINES  
CS20062  
75009 PARIS

	Code Banque (1)	Code Agence (2)	Numéro de compte (3)	Clé RIB (4)	Votre agence de domiciliation (5)	
RIB	30004	02209	00010153608	82	BNP PARIBAS PROFESSION IMMOB	(02209)
IBAN	FR76 3000 4022 0900 0101 5360 882 (6)				BIC : BNPAFRPPXXX (7)	

(1) Code de BNP Paribas

(2) Code de votre agence d'origine

(3) Votre numéro de compte

(6) International Bank Account Number

(4) Ce code renforce la sécurité de vos transactions bancaires

(5) Agence BNP Paribas

(7) Bank Identifier Code

VP.0070 - 06/2002

---

## Relevé d'Identité Bancaire/IBAN

Ce relevé évite les erreurs ou les retards concernant les opérations au débit (prélèvements,...) ou au crédit (virements de salaire,...) de votre compte. Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations qui concernent votre compte.

N'hésitez pas à le remettre aux organismes concernés par ces opérations.

CECOBIL

26 BOULEVARD DES CAPUCINES  
CS20062  
75009 PARIS

	Code Banque (1)	Code Agence (2)	Numéro de compte (3)	Clé RIB (4)	Votre agence de domiciliation (5)	
RIB	30004	02209	00010153608	82	BNP PARIBAS PROFESSION IMMOB	(02209)
IBAN	FR76 3000 4022 0900 0101 5360 882 (6)				BIC : BNPAFRPPXXX (7)	

(1) Code de BNP Paribas

(2) Code de votre agence d'origine

(3) Votre numéro de compte

(6) International Bank Account Number

(4) Ce code renforce la sécurité de vos transactions bancaires

(5) Agence BNP Paribas

(7) Bank Identifier Code

VP.0070 - 06/2002

---

## Relevé d'Identité Bancaire/IBAN

Ce relevé évite les erreurs ou les retards concernant les opérations au débit (prélèvements,...) ou au crédit (virements de salaire,...) de votre compte. Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations qui concernent votre compte.

N'hésitez pas à le remettre aux organismes concernés par ces opérations.

CECOBIL

26 BOULEVARD DES CAPUCINES  
CS20062  
75009 PARIS

	Code Banque (1)	Code Agence (2)	Numéro de compte (3)	Clé RIB (4)	Votre agence de domiciliation (5)	
RIB	30004	02209	00010153608	82	BNP PARIBAS PROFESSION IMMOB	(02209)
IBAN	FR76 3000 4022 0900 0101 5360 882 (6)				BIC : BNPAFRPPXXX (7)	

(1) Code de BNP Paribas

(2) Code de votre agence d'origine

(3) Votre numéro de compte

(6) International Bank Account Number

(4) Ce code renforce la sécurité de vos transactions bancaires

(5) Agence BNP Paribas

(7) Bank Identifier Code

VP.0070 - 06/2002

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE**

**A RIBEMONT, en l'Etude du Notaire soussigné,**

**Maître Grégory DEMAZURE, Notaire associé au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Grégory DEMAZURE », titulaire d'un Office Notarial à RIBEMONT (Aisne), soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 02056,**

**A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL**

**A LA REQUETE DE :**

**BAILLEUR**

La Société **CECOBIL**, Société en commandite simple au capital 5.121.600,00 Euros dont le siège est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 408 175 966.

Représentée par son mandataire :

La Société **KLEPIERRE MANAGEMENT**, Société en Nom Collectif, dont le siège social est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 562 100 214.

**PRENEUR**

La Société **BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT**, Société par actions simplifiée au capital de 3 000,00 Euros dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 2 Boulevard Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 929 724 813.

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

**- La Société dénommée CECOBILE, est représentée à l'acte par :**

Madame Julie DUVIVIER, domiciliée professionnellement à PARIS (75009), 26 boulevard des Capucines, CS 20062, agissant en vertu d'une délégation d'engagements en date du 4 Janvier 2021, dont une copie sera annexée aux présentes, qui lui a été consentie, par :

La Société **KLEPIERRE MANAGEMENT**, Société en Nom Collectif, dont le siège social est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 562 100 214.

Madame Julie DUVIVIER, non présente mais représentée par Madame Coralie MARCY, Clerc de Notaire, domiciliée à RIBEMONT (Aisne), 2 rue Paul Laurent, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du Juin 2024 qui sera annexée aux présentes.

**La Société dénommée BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT, est représentée à l'acte par :**

La société VERSUS CONSULTING, société à responsabilité limitée au capital de 40.259,00 Euros, dont le siège est à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 2 Boulevard Jean Jaurès, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 531 919 207.

En sa qualité de Présidente de la société BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT.

La société VERSUS CONSULTING représentée à l'acte par :

Monsieur Philippe MARTENA, Président de Société, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 2 Boulevard Jean Jaurès.  
Né à FONTENAY SOUS BOIS (94120), le 24 Février 1967.  
De nationalité Française.

Agissant en qualité de Président de la société VERSUS CONSULTING, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Monsieur Philippe MARTENA non présent mais représenté par Monsieur David SOVEAUX, Clerc de Notaire, domicilié à RIBEMONT (Aisne), 2 rue Paul Laurent, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du Juin 2024 qui sera annexée aux présentes.

**DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ**

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

**DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

*AMM*

**Concernant la société CECOBILE :**

- Extrait K bis.

**Concernant la société BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT :**

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

**SOLIDARITÉ**

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

**BAIL COMMERCIAL****EXPOSE PREALABLE****A. LE CENTRE COMMERCIAL OU SONT SITUÉS LES LOCAUX  
OBJET DU BAIL**

Les locaux, objet du présent bail (les « **Locaux** ») sont situés en pieds d'immeubles sis rue Le Corbusier, boulevard Jeans Jaurès, Grand Place à BOULOGNE BILLANCOURT (92100).

L'Ensemble Immobilier dans lequel s'inscrivent les locaux objets du présent bail est édifié dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté désignée ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT dont il constitue pour partie le lot B, délimitée :

- au Nord par la façade Grand' Place ouvrant sur le Boulevard Jean Jaurès,
- au Sud par la rue Gallieni,
- à l'Ouest par la rue d'Aguesseau,
- à l'Est par la rue de la Saussière.

Cette ZAC comprend des aménagements commerciaux constitués par :

- une galerie commerciale avec boutiques et moyennes unités désignée Centre Commercial Les Passages de l'Hôtel de Ville (îlot A)
- des locaux commerciaux en pied d'immeubles situés de part et d'autre de la Grande Place et sur le Boulevard Jean Jaurès (îlot B)
- un parking souterrain privé à usage public sur 3 niveaux, et des parkings privés

L'ensemble des lots de volume et ouvrages édifiés dans le périmètre de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT sont régis par les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre dénommée AFUL DE LA ZAC CENTRE VILLE A BOULOGNE BILLANCOURT établis aux termes d'un acte reçu par Maître GULUCHE, Notaire à Levallois-Perret, le 12 décembre 1989.

Le lot B dans lequel s'inscrivent les Locaux objets du présent bail est subdivisé en deux sous-volumes désignés lot BB et lot BA.

Les Locaux objet du présent bail appartiennent en tout ou en partie au sous lot et au lot de volume précisé en article 2 de la Partie I.

Le lot BA fait l'objet d'une division en volume, conformément à un état descriptif de division volumétrique établi par Maître André PONE, Notaire à Paris, le 16 septembre 1998, ayant fait l'objet de 4 actes modificatifs en date des 5 novembre 1998, 16 décembre 1998, 7 juillet 1999 et 15 mai 2001 et comportant en outre les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre des propriétaires des différents volumes dénommée AFUL DES PROPRIETAIRES DU LOT BA DE LA ZAC CENTRE VILLE A BOULOGNE BILLANCOURT, créée afin d'assurer la gestion des éléments d'intérêt collectif, (l'« **Entité Collective de Gestion** »).

Le lot BB fait l'objet d'une division en volume, conformément à un état descriptif de division volumétrique établi par Maître André PONE, Notaire à Paris, le 10 juillet 1998, ayant fait l'objet d'un acte modificatif reçu le 22 décembre 1998 par Maître Henri PALUD, Notaire à Paris.

Les différents propriétaires de volumes compris dans le périmètre de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT se réservent la faculté de mettre en place toute autre association foncière urbaine libre ou association syndicale libre association des propriétaires. Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujetti aux règles que ces organisations seraient amenées à instaurer et aux charges qu'ils auraient pour fonction de répartir entre les occupants de l'ensemble.

Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujetti aux règles (présentes et futures) instaurées par les Entités Collectives de Gestion, ainsi qu'aux charges qu'elles auraient pour fonction de répartir entre les occupants de l'ensemble immobilier.

Le Bailleur est également propriétaire du centre commercial désigné Centre Commercial Les Passages de l'Hôtel de Ville, 5 rue Tony Garnier, BOULOGNE BILLANCOURT (92100) (le « **Centre** »), à proximité immédiate de l'immeuble de situation du local donné à bail.

La Société Bailleresse a organisé le fonctionnement dudit Centre par la mise en place de règlements et entend voir régi par les mêmes règles d'organisation et de fonctionnement le local loué objet des présentes.

Le Preneur s'engage irrévocablement à respecter et à faire respecter par les personnes dont il répond, l'ensemble des règles et règlements applicables à tout moment au Centre et/ou à ses exploitants tels que, sans que cette liste ne soit exhaustive, le Règlement Intérieur qui précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 3], le Cahier des Charges des Travaux (le « **Cahier des Charges** ») [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 2] et le « Cahier des charges vitrines et enseignes » [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 8].

Le Preneur déclare avoir parfaite conscience et connaissance desdites règles et règlements actuellement applicables, et plus généralement de la situation juridique de l'Ensemble Immobilier dans lequel s'inscrivent les Locaux objet des présentes et des obligations et sujétions de toute nature, qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance au Centre.

Il est précisé que le Bailleur et les autres propriétaires du Centre et de l'Ensemble Immobilier conservent toute liberté pour procéder à toute modification, restructuration et/ou extension du Centre et de l'Ensemble Immobilier, et qu'en conséquence toutes références à un élément descriptif ou caractéristique du Centre et de l'Ensemble Immobilier et/ou à des plans ou autres documents y relatifs sont faites à titre purement indicatif, sans garantie d'intangibilité [à l'exception toutefois de ce qui concerne les plans des Locaux tels que figurant en Annexe [1] [dont les surfaces GLA sont soumises aux dispositions de l'article 2.2 de la Partie II].

Le Bailleur et les Entités Collectives de Gestion resteront notamment libres de modifier, à leur seule convenance, les distributions, les accès extérieurs du Centre et de l'Ensemble Immobilier, les emplacements de tous locaux et de toutes implantations commerciales y compris celle de la grande surface.

Il est également précisé qu'il est de pratique courante que les Centres Commerciaux mettent en œuvre une politique promotionnelle commune et unifiée

A cet effet il a été créé une Association Loi 1901 dont la dénomination est ASSOCIATION DES COMMERCANTS DU CENTRE COMMERCIAL (l'« **Organisme des Commerçants du Centre** »).

Le Preneur déclare reconnaître l'importance de cette politique commune de promotion et d'animation et s'engage à y participer.

## **B. SITUATION LOCATIVE**

Les Parties sont convenues d'un commun accord de signer le présent bail portant sur le local n° 128 d'une surface de 76,70 m<sup>2</sup> GLA environ, dont 68 m<sup>2</sup> à usage de vente, du Centre Commercial LES PASSAGES sis à BOULOGNE-BILLANCOURT (92), cadastré section Z numéros 196, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 210, 212 et 215, aux conditions et charges du présent contrat, et ce à compter de la Prise d'Effet des présentes.

\*\*\*

Le Preneur déclare conclure le présent bail après avoir pu, le cas échéant assisté de ses conseils, prendre connaissance de l'ensemble des informations qu'il considère importantes en relation avec les Locaux et le Centre ; le Preneur ayant pu, à cette fin, procéder à toutes visites et investigations qu'il a jugées utiles et obtenu de la part du Bailleur des informations et des réponses satisfaisantes aux questions qu'il a pu lui poser.

LE PRESENT EXPOSE CONSTITUE UN DOCUMENT CONTRACTUEL ET LIE LES PARTIES AU MEME TITRE QUE LES AUTRES DISPOSITIONS DU BAIL ET DE SES ANNEXES

Le Bail est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première Partie : **PARTIE I**

Deuxième Partie : **PARTIE II**

Etant précisé qu'en cas de contradiction, les stipulations de la Partie I prévaudront sur celles de la Partie II. Au sens des présentes, une disposition figurant

*1004*

dans la Partie II mais non reprise dans la Partie I n'est pas réputée contredite par les dispositions de la Partie I.

## PARTIE I

**L'ENSEMBLE DES STIPULATIONS DE LA PARTIE I COMPLETE, MODIFIE OU ABROGE, SUIVANT LE CAS, CELLES CONTENUES DANS LA PARTIE II DU BAIL POUR CHAQUE ARTICLE REFERENCE CI-APRES.**

### TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT

#### ARTICLE 2 - LOCAUX

Local n° 128

Niveau : rez-de-chaussée

**Ilot BA, partie du bâtiment B6 lot de volume n°115**

Surface GLA des Locaux : 76,70 m<sup>2</sup> environ, décomposée comme suit :

- 44,20 m<sup>2</sup> situés en rez-de-chaussée,
- 32,5 m<sup>2</sup> situés en mezzanine (Hauteur sous plafond 2,1m)

Surface de Vente des Locaux : 68 m<sup>2</sup>, décomposée comme suit :

- 37.9 m<sup>2</sup> situés en rez-de-chaussée,
- 30.1 m<sup>2</sup> situés en mezzanine

Le Preneur reconnaît expressément avoir été alerté sur les modes de détermination de la Surface GLA et de la Surface de Vente.

#### ARTICLE 3 - DESTINATION

##### **3.1 Destination :**

A titre principal : Vente sur place et à emporter de type sandwich bagels ;

A titre accessoire : Vente de pâtisseries, boissons non alcoolisées et petites restaurations salées ;

Vente sur place et à emporter de sandwich de **type bagel**, plats composés et petites restauration salées, boissons alcoolisés et non alcoolisés, pâtisseries, desserts,

Ventes de produits dérivés (goodies), et négoce alimentaire (granola, chips etc..), dans la limite de 10% du CA

A l'exclusion de toute autre activité.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien, à ses frais et risques, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de cette activité et ce, sans recours contre le Bailleur qui n'encourt aucune responsabilité à ce sujet.

Il est ici précisé que les activités ci-avant définies ne nécessitent ni système d'extraction d'aucune sorte ni bac à graisse ou récupérateur de graisse ; ce que le Preneur reconnaît expressément et irrévocablement.

En outre, les produits proposés seront cuits sur place au moyen d'une friteuse Qualityfry et d'un Merrychef Toaster ; la puissance utile pour ces appareils étant de 36 Kw ; le Preneur acceptant expressément et irrévocablement de s'abstenir de tout autre moyen de réchauffage qui nécessiterait une puissance électrique supérieure. Il est ici précisé que le Preneur pourra également utiliser des appareils d'électro-ménager courant pour le réchauffage des produits proposés (par exemple, grille-pain, toaster, etc...)

Le Preneur s'engage expressément et sans réserve :

- à respecter la puissance maximale de 36 kw en ce qui concerne l'usage de l'ensemble des appareils de chauffe dans les lieux loués et, à ce titre, reconnaît que l'ensemble de ces appareils de chauffe ne constituent aucunement « un ilot de cuisson » au sens de la réglementation sécurité incendie.
- à ne procéder à aucun raccordement de quelque manière que ce soit sur le système de ventilation mécanique contrôlée [VMC] comme système de captation des buées et des graisses résultant de son activité de chauffage ou réchauffage.
- A installer des équipements particulièrement performants de captation et d'aspiration des buées et des graisses.
- à respecter le règlement départemental sanitaire ou tout texte qui s'y substituerait en ce qui concerne la mise en place d'un système de captation des buées et des graisses.

Les conditions précitées sont déterminantes pour le Bailleur dans son autorisation d'exercer une activité de chauffage et de réchauffage.

A ce titre, le Preneur s'engage expressément et irrévocablement à respecter toute sujétion ou directive émanant du Bailleur et/ou de son Mandataire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur et/ou son Mandataire viendrait à constater, par quelque moyen que ce soit, à quelque moment que ce soit en cours du Bail, le non-respect par le Preneur des stipulations ci-dessus, le Bailleur et/ou son Mandataire mettra en demeure par courrier RAR le Preneur de prendre sous 8 jours toute mesure aux fins de respecter les stipulations ci-dessus. Si la mise en demeure visée ci-avant restait infructueuse, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité forfaitaire de 500 € / jour de retard, et ce, jusqu'à ce que le Preneur mette fin à l'infraction ou aux infractions constatée(s).

### 3.4 Enseigne :

BAGELSTEIN

### ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de **DIX (10) années entières et consécutives** à compter de la date de Livraison, qui interviendra à titre prévisionnel au plus tard le **15 octobre 2024** (la « **Date de Prise d'Effet** »).

**De convention expresse entre les Parties et par dérogation aux dispositions de l'article 4 alinéa 2 de la Partie II du présent bail, le Preneur renonce à son droit à donner congé à l'issue de la première période triennale ; le présent bail aura en conséquence une durée ferme de 6 ans. Le Preneur pourra ainsi mettre fin au Bail à l'issue de la deuxième période triennale du présent bail dans les conditions de l'article 4 alinéa 2 de la Partie II du Bail.**

## TITRE II – LIVRAISON, AMENAGEMENT ET TRAVAUX

### ARTICLE 5 – LIVRAISON DES LOCAUX

Conformément à l'Article 5 de la Partie II, la remise des Locaux est subordonnée à la remise de l'attestation de l'autorisation de prélèvement, l'attestation justifiant la souscription des Polices visées à l'article 20 de la Partie II, et au versement par le Preneur des sommes ci-après :

- Dépôt de garantie : **10 750 €** (non soumis à TVA) ;
- Honoraires et frais d'actes : **1 500 €** ;

Les Locaux seront livrés en l'état tel que laissé par le précédent locataire, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément et irrévocablement, sans exception ni réserve, en renonçant à toute action ou toute demande d'indemnité de quelque nature que ce soit à l'encontre du Bailleur ou de son mandataire dont la cause ou l'objet serait l'état des Locaux lors de la livraison de ceux-ci par le Bailleur, le Preneur déclarant bien connaître les Locaux pour les avoir préalablement visités et reconnaissant ainsi que les lieux loués sont conformes à leur destination et que le Bailleur remplit en conséquence son obligation de délivrance.

### ARTICLE 7 – COMPTE PRORATA

L'Article 7 de la Partie II est sans objet et est donc réputé non-écrit.

### ARTICLE 8 - OUVERTURE DES LOCAUX

Le Preneur s'engage à ouvrir les Locaux au public au plus tard à l'expiration d'un délai de **trois (3) mois** suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.

A cette fin, le Preneur remettra au Bailleur et/ou à son Représentant dans le Centre Commercial un dossier d'aménagement complet et conforme au regard des dispositions du Bail et ses annexes, et notamment du Cahier des charges et de l'Annexe n°8 : « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne », afférents au Centre Commercial, ainsi que des dispositions législatives et réglementaires applicables dans les délais permettant de respecter l'engagement de réalisation desdits travaux.

Le Preneur s'engage à cet effet à respecter toute prescription que lui ferait le Bailleur ou l'un de ses préposés.

A défaut de remise du dossier d'aménagement, dans les conditions et le délai requis **au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2024**, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité forfaitaire de **500 € HT par jour de retard**, et ce, jusqu'à la date de dépôt du dossier d'aménagement.

Dans l'hypothèse où les travaux ne seraient pas achevés **au plus tard dans le délai de trois (3) mois à compter de la livraison**, le Preneur sera redevable, à l'égard du Bailleur, d'une indemnité de **500HT par jour de retard** et ce, à titre de clause

*Aut*

pénale forfaitaire irréductible, à compter du lendemain de l'expiration de ce délai de trois mois.

Ces travaux seront effectués par le Preneur, sous sa responsabilité, à sa charge et à ses frais exclusifs et ce conformément aux dispositions du Bail et notamment de l'article 14 de la Partie II du Bail, de ses annexes et dans les règles de l'art sans que le Bailleur ne puisse en aucun cas être ni recherché ni inquiété, par le Preneur, pour quelque motif que ce soit.

#### **ARTICLE 9 - NON-OUVERTURE**

Indemnité forfaitaire de 15,24 € hors taxes par mètre carré de Surface GLA et par jour de retard.

### **TITRE III – CONDITION D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES**

#### **ARTICLE 12 – PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE**

##### **12.1 Dispositions financières actuelles**

Après avoir pris connaissance des Statuts du Groupement des Exploitants du Centre Commercial, le Preneur a fait part au Bailleur de sa volonté d'adhérer audit Groupement et d'y apporter son concours.

- Le montant du droit d'entrée que le Preneur s'engage à verser au Groupement des Exploitants s'élève à la somme hors taxes de **762,25 €** TVA en sus à la charge du Preneur, calculée au taux légalement en vigueur à la date de versement du montant du droit d'entrée, ce que le Preneur accepte sans réserve.

Cette somme restera définitivement acquise au Groupement des Exploitants en tout état de cause en fin de Bail.

- Le montant de la cotisation annuelle du Preneur sera déterminé et calculé conformément aux dispositions des Statuts du Groupement des Exploitants annexés aux présentes et aux budgets.

##### **12.2 Dispositions applicables en cas de mise en place d'un Système de Contribution Directe au financement des Opérations de Promotion et d'Animation**

Pour l'application de l'article 12 de la Partie II, en cas de mise en place par le Bailleur d'un Système de Contribution Directe, il est convenu ce qui suit :

###### **(a) Contribution d'Animation et de Promotion**

Le montant de la Contribution d'Animation et de Promotion est fixé au montant annuel forfaitaire de **5 908 €** hors taxes, TVA en sus à charge du Preneur, ce montant étant actualisé et indexé, de plein droit et de manière automatique, sans l'accomplissement d'aucune formalité, comme il est dit ci-après.

###### **(b) Actualisation et Indexation**

*Handwritten signature*

Le montant de la Contribution d'Animation et de Promotion sera actualisé à la Date de Référence sur la base du dernier indice national INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié au 1er janvier de l'année civile en cours lors de la signature des présentes en le comparant au dernier indice national INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié à la Date de Référence.

Le montant actualisé de la Contribution d'Animation et de Promotion sera ensuite indexé le premier janvier de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier qui suivra la Date de Référence. En fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule ci-après :

$$\text{CAP 2} = \text{CAP 1} \times \frac{\text{INSEE 2}}{\text{INSEE 1}}$$

Formule dans laquelle :

- Pour la première indexation qui s'effectuera au 1er janvier suivant la Date de Référence :

- CAP1 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion tel que visé au 12.2 (a) ci-dessus et actualisé comme il est dit ci-dessus au présent (b)
- CAP2 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la Date de Référence
- INSEE 2 = indice de comparaison, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de l'indexation considérée, étant toutefois précisé que dans l'hypothèse où, la période de variation indiciaire en résultant serait supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation (c'est-à-dire l'écart entre les indices INSEE 1 et INSEE 2), il sera pris pour indice de comparaison, l'indice ILC du trimestre précédent celui du dernier indice publié à la date d'indexation, de sorte que la période de variation indiciaire n'excède pas la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation du Bail.

- Pour les indexations suivantes :

- CAP1 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion de l'année précédente
- CAP2 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente,

*Handwritten signature*

- INSEE 2 = indice de comparaison, soit l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

### **ARTICLE 13 - EXPLOITATION DES LOCAUX**

**La rédaction du deuxième alinéa de l'article 13 du Titre III de la Partie II du Bail est complétée par les dispositions suivantes :**

Le Preneur s'oblige à respecter les horaires adoptés par l'Organisme des Commerçants du Centre et à exploiter son local 6 jours sur 7 et à accueillir les clients à minima jusqu'à l'heure de fermeture du Centre, dans la mesure où cela n'est pas en contradiction avec les textes légaux et réglementaires en vigueur ou à venir.

Cette disposition est déterminante dans l'engagement du Bailleur de contracter, dont il poursuivra le non-respect sous la sanction de l'article 30 « Clause résolutoire » de la Partie II du présent bail.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse où les autorités administratives feraient injonction au Bailleur d'avoir à cesser toute ouverture en dehors des jours et heures d'ouverture du Centre, le Preneur accepte expressément, et sans pouvoir rechercher en aucune façon la responsabilité du Bailleur et sans réserve, de se conformer aux dites injonctions.

Conformément aux dispositions de l'article 27.1.2 alinéa 2 de la Partie II du présent bail, le Preneur accepte sans condition que les frais éventuellement supplémentaires rendus nécessaires et générés par ces ouvertures, en dehors des horaires du Centre Commercial et du supermarché lui soient facturés. Ces frais peuvent être, sans que cette énumération soit limitative, les coûts de gardiennage, nettoyage, surveillance, énergie, etc....

Le Bailleur ou son représentant se réserve la faculté de décider des moyens à mettre en œuvre, afin que ces ouvertures en dehors des horaires normaux d'exploitation du Centre Commercial et du supermarché n'apportent aucun trouble à la bonne gestion dudit Centre. Le Preneur devra être couvert par son assurance responsabilité civile contre le recours des tiers et des voisins en ce qui concerne ces jours d'ouverture exceptionnels.

Il est également précisé que dans l'hypothèse où ces ouvertures exceptionnelles devraient entraîner soit pour le Bailleur soit pour les autres locataires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu de rembourser ces dernières. En outre, le Preneur devra garantir le Bailleur contre toute réclamation et répondre de toute mise en jeu de sa responsabilité.

### **ARTICLE 14 – AMENAGEMENT - ENTRETIEN**

Le Preneur fera en sorte que l'aménagement des Locaux demeure en conformité avec les dernières normes, standards et concepts de la marque **BAGELSTEIN**. Il procédera à cette fin au sein des Locaux en temps utile à tout réaménagement et/ou redécoration des Locaux afin de se conformer à toutes les améliorations, modifications ou évolutions des normes, standards et concepts (y compris le logo ou l'enseigne) au niveau national ou mondial.

Les dispositions de l'article 14.3.6 de la Partie 2 sont sans objet et donc réputées non écrites.

**Les dispositions de l'article 14 « Aménagement – Entretien » de la Partie II du Bail sont complétées par ce qui suit :**

Au regard de l'activité qui sera exploitée par le Preneur, le Preneur s'engage à ne générer aucune nuisance olfactive ou autre, de nature à gêner la clientèle du Centre Commercial et/ou les boutiques avoisinantes. Le Preneur fera son affaire de toute action engagée à son encontre au motif d'un tel trouble, de sorte que le Bailleur ou l'Entité Collective de Gestion ne puisse être recherché en aucune façon à ce titre.

En conséquence, le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires tant du point de vue de l'aménagement du Local que du point de vue de son exploitation (respect des horaires de livraison, manutention attentive des portes de livraison, interdiction de faire stationner des camions moteurs en marche plus du temps nécessaire au déchargement des marchandises, etc), ce dans le respect des règles de l'art, des dispositions contractuelles et annexes du présent bail, des règlements auxquels est soumis l'immeuble, réglementations légales et administratives, sans que cette liste ne soit exhaustive.

Dans l'hypothèse où le Bailleur et/ou son Mandataire viendrait à constater, par quelque moyen que ce soit, à quelque moment que ce soit en cours du bail, le non-respect par le Preneur des stipulations ci-dessus, le Bailleur et/ou son Mandataire mettra en demeure par courrier RAR le Preneur de prendre sous 15 jours toute mesure aux fins de respecter les stipulations ci-dessus. Si la mise en demeure visée ci-avant restait infructueuse, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité forfaitaire de 1 000 € / jour de retard, et ce, jusqu'à ce que le Preneur mette fin à l'infraction ou aux infractions constatée(s).

#### **ARTICLE 18 - NON-CONCURRENCE**

Distance d'un kilomètre, à partir de la limite extérieure du Centre Commercial.

### **TITRE IV – LOYER ET CHARGES**

#### **ARTICLE 22 - LOYER**

**22.1.2** Montant du Loyer Variable et pourcentage du chiffre d'affaires de l'Article 22 de la Partie II du Bail calculé au **taux de 9 % sur le chiffre d'affaires hors taxes.**

**22.1.3** Ce loyer ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un Loyer Minimum Garanti - égal à la **somme annuelle de 43 000 € hors taxes et hors charges en principal**, telle que de plein droit et sans autre formalité, indexée conformément aux dispositions de l'article 22.2 de la Partie II du Bail

**Actualisation : sans objet**

**22.2.1** **Indexation**

Le Loyer Minimum Garanti sera indexé annuellement conformément aux dispositions de l'Article 22.2 de la Partie II.

La première indexation sera effectuée le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Pour la première indexation, l'indice de référence (INSEE 1) sera le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la Date de Prise d'Effet du Bail.

**22.2.5** Stipulations particulières concernant le montant du loyer visé à l'article 22.1.3

### **Franchise de Loyer Minimum Garanti**

A titre exceptionnel, le Bailleur accepte de modifier temporairement les conditions financières du Bail dans les conditions suivantes :

- le Preneur bénéficie d'une franchise de Loyer Minimum Garanti pour la période comprise entre la Date de Prise d'Effet du Bail et 2 mois suivant cette date.
- pour la période comprise entre la Date de Prise d'Effet du Bail et le 12<sup>ème</sup> mois suivant cette date, le Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3 sera réduit d'un montant de **8 000 € hors taxes et hors charges**,
- pour la période comprise entre le 13<sup>ème</sup> mois suivant la Date de Prise d'Effet du Bail et le 24<sup>ème</sup> mois suivant cette même date, le Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3 sera réduit d'un montant de **5 000 € hors taxes et hors charges**,
- pour la période comprise entre le 25<sup>ème</sup> mois suivant la Date de Prise d'Effet du Bail et le 36<sup>ème</sup> mois suivant cette même date, le Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3 sera réduit d'un montant de **3 000 € hors taxes et hors charges**,

Il est précisé que :

- le **Loyer Minimum Garanti initial d'un montant de 43 000 € hors taxes et hors charges, constitue bien le loyer annuel minimum garanti contractuel** hors taxes et hors charges, et reprendra son plein et entier effet, indexé conformément aux stipulations du Bail, et ce à compter du 37<sup>ème</sup> mois suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.
- cette modification est consentie au Preneur sans préjudice de l'application éventuelle du pourcentage sur le chiffre d'affaires stipulé à l'article 22.1.2
- si le Preneur est défaillant pendant une période de plus de trente jours calendaires dans le paiement d'une quelconque des sommes dont il est redevable au Bailleur au titre du Bail, la franchise de loyer consentie ci-dessus sera résolue de plein droit, s'il plait au Bailleur.

### **ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE**

**10 750 €** versés au plus tard 1 mois avant la livraison correspondant au quart du Loyer Minimum Garanti.

Le dépôt de garantie est remis au Bailleur, à titre de gage dans les termes des articles 2333 et suivants du Code civil, en garantie du paiement des loyers, charges et

indemnités connexes pendant toute la durée du Bail de ses prorogations et renouvellements, jusqu'au règlement entier et définitif des sommes précitées.

## **ARTICLE 27 – CHARGES**

### **27.1 Barème de pondération**

**La rédaction du paragraphe 27.1 de l'article 27 du Titre IV de la Partie II du Bail est complétée par les dispositions suivantes :**

Le Bailleur rappelle au Preneur que l'ensemble immobilier est organisé en volumes construits distincts (lots) et qu'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) sera chargée de gérer les parties à usage commun ou d'intérêt commun.

Le Preneur accepte, dès à présent, d'être assujéti aux règles que cette AFUL sera amenée à instaurer notamment dans le cas d'un modificatif à l'état descriptif de division en volumes, ainsi que d'assumer le coût des charges qu'elle a pour fonction de répartir entre les occupants de l'ensemble.

Le locataire n'exploitant pas à l'intérieur du Centre Commercial, celui-ci ne supportera pas une quote-part des charges communes du Centre.

En revanche, le Preneur supportera toutes les charges de quelque nature que ce soit relatives aux locaux loués et notamment les taxes foncières, impôts, redevances actuelles et/ou futures.

### **27.3 Paiement des charges**

Date de versement de la première provision pour charges : à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail

La provision sur charges sera payable trimestriellement.

### **27.4 Avance sur charges**

Aucune avance sur charges ne sera versée par le Preneur. Les dispositions de l'article 27.4 de la Partie 2 sont donc sans objet et réputées non écrites.

## **TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 39 - FRAIS ET HONORAIRES**

Somme forfaitaire acquittée par le Preneur : sans objet

### **ARTICLE 41 - DECLARATIONS**

#### **41.1 Situation de l'immeuble au regard de la législation relative aux risques naturels miniers et technologiques majeurs**

Conformément aux dispositions des articles L.125-5, L. 125-6 et L. 125-7 et R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé au présent Bail.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.125-5, L. 125-6 et L. 125-7 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur

qu'à ce jour et à sa connaissance le Centre n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

De plus, le Décret N° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du Code de l'Environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

Ce Décret a pour objet la création des Secteurs d'Information sur les Sols [SIS] prévu à l'article L.125-6 du Code de l'environnement issu de la Loi ALUR du 24 mars 2014.

Le Preneur reconnaît, expressément et irrévocablement, avoir reçu du Bailleur et/ou de son mandataire, conformément aux dispositions du Décret n°2022-1289 du 1<sup>er</sup> octobre 2022 un état des risques et pollutions.

#### **41.2 Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E)**

**La rédaction de l'article 41.2 de la Partie II du présent bail est annulée et remplacée par les dispositions suivantes :**

« Il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique (DPE), par application des articles 126-26 à L.126-33 du Code de la construction et de l'habitation et des dispositions de l'Arrêté du 31 mars 2021 du Ministère de la Transition Ecologique, relatif au diagnostic de performance énergétique pour les Centres Commerciaux existants proposés à la Vente ou à la Location en France Métropolitaine ( publié au J.O du 13 avril 2021), arrêté pris en application de la Loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010. »

#### **ARTICLE 46 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

Les personnes concernées désirant exercer leurs droits pourront s'adresser au délégué à la protection des données de :

- Klepierre, à l'adresse [dpo@klepierre.com](mailto:dpo@klepierre.com)
- BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT à l'adresse : [philippe.martena@gmail.com](mailto:philippe.martena@gmail.com)

#### **TITRE VI - AUTRES STIPULATIONS**

##### **Mail**

Il est précisé que le Bailleur se réserve la faculté d'implanter ou de laisser implanter des kiosques et/ou de consentir ou de laisser consentir des baux dérogatoires sur le mail du Centre.

De plus, le Bailleur pourra autoriser l'installation temporaire d'espaces de vente sur le parking du Centre. Enfin le Preneur devra supporter toute animation temporaire qui sera effectuée.

### **Intangibilité**

Le Bailleur et le Preneur acceptent d'assumer tous les risques liés à un éventuel changement de circonstances imprévisible tel que prévu à l'article 1195 du Code civil (y compris en cas de changement affectant leur activité, le Centre en particulier ou les centres commerciaux en général). Ils ne pourront donc en aucune manière se prévaloir d'un tel changement pour demander la renégociation du Bail, son adaptation, sa révision ou sa résolution.

### **Forme authentique**

Le présent bail commercial présentant un caractère authentique, le Bailleur et le Preneur s'engagent expressément à fournir tous les documents que le notaire jugerait nécessaires durant l'exécution dudit bail commercial afin d'en garantir la pleine efficacité.

Il est précisé que le Preneur versera à la signature du Bail entre les mains du Bailleur au titre des frais occasionnés la somme de **1 500€ / HT, TVA en sus**, calculée au taux légalement en vigueur à la date de versement de ladite somme, ce que le Preneur accepte sans réserve.

### **Clause « intuitu personae »**

Il est expressément convenu entre les Parties que les dérogations à la Partie II du Bail et notamment financières stipulées ci-dessus sont consenties « intuitu personae » au seul bénéfice de la société BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT.

En conséquence, dans les hypothèses de cession du fonds ou si la société BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT, n'était plus de quelque manière que ce soit, l'exploitant des Locaux ou en cas de changement de contrôle direct ou indirect, les dérogations à la Partie II et notamment financières stipulées ci-dessus cesseraient de s'appliquer de plein droit et sans qu'il soit besoin d'aucune notification à compter de la survenance de l'un de ces événements.

## **III – DOCUMENTS CONTRACTUELS**

Les Parties sont liées par le présent bail et ses annexes, à savoir :

- 01) Partie I
- 02) Partie II
- 03) Annexe A : Définitions
- 04) Annexe n°1 : Plans
- 05) Annexe n°2 : Cahier des Charges Restaurants Pied d'Immeuble
- 06) Annexe n°3 : Règlement Intérieur
- 07) Annexe n°4 : Statuts de l'Organisme des Commerçants du Centre
- 08) Annexe n°5 : Etat des Risques et Pollutions
- 09) Annexe n°6 : Annexe Environnement / ou Charte Environnementale
- 10) Annexe n°7 : Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- 11) Annexe n°8 : Cahier des Charges Vitrine et Enseigne
- 12) Annexe n°9 : RIB du Bailleur

## PARTIE II

### TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT

#### ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DES PARTIES

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur les Locaux selon les termes et les charges, clauses et conditions suivantes, dans le respect de la Loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et plus particulièrement des stipulations des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et des articles non codifiés du Décret du 30 septembre 1953 et des articles R.145-1 et suivants et D.145-12 et suivants du Code de Commerce, que le Preneur s'engage à respecter.

#### ARTICLE 2 - LOCAUX

##### **2.1** Caractéristiques

2.1.1 Les Locaux consistent en un ou plusieurs locaux commerciaux repérés en traits renforcés ou hachurés ou colorisés sur le ou les plans figurant en Annexe 1 et dont les caractéristiques figurent en Partie I, sans qu'il ne soit besoin d'en faire une plus longue désignation.

2.1.2 Les Locaux forment un tout indivisible.

2.1.3 Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux pour les avoir vus et visités, les trouver conformes à leurs destinations.

##### **2.2** Surface GLA

2.2.1 La « **Surface GLA** » est définie comme étant la surface brute de plancher des locaux (y compris, le cas échéant, l'emprise des terrasses extérieures ou situées sur le mail, dès lors que des terrasses sont incluses dans la désignation des locaux) mesurée au sol comme suit :

- (a) au nu extérieur des murs périphériques lorsque ces murs séparent les locaux de l'extérieur ou du mail ;
- (b) à l'axe des murs séparatifs entre deux parties privatives, entre parties privatives et locaux communs ou techniques, circulations communes ;
- (c) à la limite de la parcelle du côté du mail ;
- (d) les accidents (gaine de ventilation, tuyauterie, poteau, etc.) situés dans l'emprise louée, ne seront pas déduits de la surface tant qu'ils n'occupent pas 1m<sup>2</sup> au sol. Chaque gaine, tuyauterie, poteau de surface supérieure à 1m<sup>2</sup> sera compté pour une valeur ne dépassant pas 1m<sup>2</sup> ;
- (e) par ailleurs, compte tenu de l'épaisseur de certains murs périphériques le nu extérieur des murs périphériques d'une épaisseur dépassant 40 cm sera réputé à 40 cm au nu intérieur pour le calcul de la surface.

2.2.2 La Surface GLA des Locaux telle que spécifiée dans la Partie I fait foi entre les Parties de manière définitive et irrévocable, et ne pourra donner lieu à aucune contestation de la part du Preneur.

2.2.3 Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra, dans le délai d'un mois suivant la Livraison, et ce à peine de déchéance de ses droits et actions à ce titre, notifier au Bailleur le fait qu'il conteste le mesurage de la Surface GLA des Locaux. Dans ce cas, cette contestation sera tranchée par un géomètre-expert qui sera désigné d'un commun accord par les Parties, ou à défaut judiciairement. Le mesurage du géomètre-expert constituera la Surface GLA définitive des Locaux, sur la base de laquelle, (i) la répartition des charges sera réajustée au prorata de la différence et (ii) dès lors que ce mesurage révélerait un différentiel de surface de plus de 5% par rapport à la Surface GLA des Locaux spécifiée en Partie I, le Loyer Minimum Garanti tel que défini à l'Article 22 sera réajusté au prorata de la différence. Aucun ajustement du Loyer Minimum Garanti tel que défini à l'Article 22 ne sera effectué dans le cas où la Surface GLA des Locaux telle que ressortant du relevé du géomètre-expert ne serait pas supérieure ou inférieure de plus de 5% à la Surface GLA des Locaux figurant en Partie I. Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre-expert seront, intégralement, supportés par le Preneur qui s'y oblige.

### **2.3 Surface de Vente Soumise à Autorisation**

2.3.1 La Surface de Vente des Locaux soumise à autorisation est spécifiée en Partie I.

2.3.2 Conformément aux règles d'urbanisme commercial et à l'autorisation d'exploitation commerciale dont font l'objet les Locaux, le Preneur s'engage pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels à exploiter à la vente la totalité de la Surface de Vente des Locaux, ni plus, ni moins, le reste de la surface des Locaux ne pouvant donc être qu'à usage de réserve, stockage, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux, aires de livraison, et ce en conformité avec les dispositions du Bail.

2.3.3 Le Preneur devra procéder, de manière régulière et à bonne date auprès de l'organisme chargé du recouvrement de la taxe sur les surfaces commerciales ou tout organisme qui s'y substituerait, à toute déclaration et au paiement de toute taxe, dont il pourrait être redevable au titre de son activité, et en justifier annuellement au Bailleur.

Le respect par le Preneur des dispositions du présent Article étant une condition essentielle de la volonté du Bailleur de conclure le Bail, tout manquement du Preneur à ce titre permettra notamment au Bailleur d'actionner la clause résolutoire du Bail telle que prévue à l'Article 30.

## **ARTICLE 3 - DESTINATION**

**3.1** Les Locaux sont compris dans un ensemble immobilier à usage de centre commercial. Cet ensemble constitué de magasins et services, est organisé, conçu, planifié, réalisé et géré, en vue de satisfaire les besoins de la clientèle. Dès lors, le Preneur accepte d'assumer les obligations tenant à la spécificité du concept de centre commercial, qui exige la mise en place et le maintien permanent d'une organisation rationnelle et équilibrée des commerces et services exploités en son sein afin que chaque unité composant le centre commercial puisse exercer une attraction propre et bénéficier d'un effet global de synergie.

**3.2** Par conséquent, les Locaux devront être affectés par le Preneur à l'usage exclusif défini en Partie I. Le Preneur s'engage en conséquence à exercer de manière permanente dans les Locaux la totalité des activités stipulées en Partie I, à l'exclusion de toute autre.

**3.3** Si les activités convenues sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée, la seule exception à cette règle

étant la stipulation éventuelle en Partie I d'une activité accessoire, laquelle pourra être éventuellement abandonnée.

**3.4** S'il est convenu dans la Partie I d'exercer ces activités sous une enseigne, le Preneur s'engage à exploiter les Locaux sous l'enseigne visée à l'article 3.4 de la Partie I des présentes.

**3.5** Si, pour une raison dont le Preneur démontrerait qu'elle est indépendante de son libre choix ou de son fait, ledit Preneur se trouvait dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation sous l'enseigne stipulée dans le Bail, il lui appartiendrait de proposer au Bailleur une enseigne de notoriété et de niveau de gamme et qualité équivalentes dans la même activité. Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.

**3.6** Aucune stipulation du Bail n'emporte, au profit du Preneur, un droit d'exclusivité, ou une garantie de non-concurrence quelconque. Le Bailleur pourra notamment librement exploiter et/ou donner à bail les autres locaux du Centre à tout tiers de son choix, pour l'exercice de toute activité, en ce compris des activités équivalentes, concurrentes ou similaires à celles du Preneur.

**3.7** Le Preneur déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter d'une évolution de la zone d'implantation du Centre, de la concurrence, du dynamisme des commerçants du Centre, des actions commerciales relevant des décisions de l'Organisme des Commerçants du Centre, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Centre, sans pouvoir rechercher le Bailleur à cet égard ni remettre en cause le Bail.

**3.8** Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code civil, le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion se réservant la possibilité de modifier unilatéralement les locaux du Centre (à l'exception des Locaux, sous réserve des dispositions de l'Article 14), leur accès, les flux de clientèle, le mail, les surfaces communes ou à usage collectif, les emplacements de parking, la disposition des commerces, cette liste n'étant pas limitative, sans que le Preneur puisse formuler une quelconque réclamation de ce chef.

#### **ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL**

Le Bail est consenti pour une durée de dix ans à compter de la date spécifiée en Partie I.

Le Preneur, s'il entend donner congé au Bailleur pour l'échéance contractuelle du Bail, pour une échéance triennale ou à tout moment en cours de tacite prolongation du Bail devra respecter un préavis minimum de 6 (six) mois conformément à l'article

L.145-9 du Code de commerce, le congé devant, en tout état de cause, être donné par acte extra-judiciaire, étant précisé que concernant les locaux d'une surface égale ou supérieure à 750 m<sup>2</sup> GLA, ledit préavis minimum est de 12 (douze) mois.

## TITRE II - LIVRAISON, AMENAGEMENT ET TRAVAUX

### ARTICLE 5 - LIVRAISON DES LOCAUX

**5.1** L'état de Livraison des Locaux et les raccordements divers mis à la charge respective du Bailleur et du Preneur sont définis au Cahier des Charges.

**5.2** Le Preneur s'oblige à prendre les Locaux en l'état dans lesquels ils se trouveront à la date de Livraison, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns autres travaux et/ou adjonction d'équipement.

**5.3** Le Bailleur ne sera tenu de procéder à la Livraison des Locaux que :

- (a) s'il est en possession, depuis au moins quinze jours, du Dossier d'Aménagement Preneur et s'il l'a agréé ;
- (b) après justification de la souscription par le Preneur des polices visées en Annexe pour la période des Travaux d'Aménagement avec renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que son assureur ;
- (c) après remise par le Preneur des attestations justifiant de la souscription par ce dernier des polices visées à l'Article 20 ;
- (d) après versement par le Preneur de toutes les sommes dont la Partie I prévoit le versement au plus tard lors de la Livraison, et après remise de l'autorisation de prélèvement automatique prévue à l'Article 24 ;
- (e) plus généralement, après exécution de toutes les obligations devant être exécutées par le Preneur au titre du Bail préalablement à la Livraison.

**5.4** Lors de la Livraison, il sera dressé un procès-verbal contradictoire qui définira l'état des Locaux et qui vaudra état des lieux d'entrée et qui emportera alors prise de possession des Locaux par le Preneur et date de prise d'effet du Bail. Cet état des lieux d'entrée sera conservé par chacune des parties et fera partie intégrante du Bail et de ses annexes.

**5.5** Au cas où le Preneur ne déférerait pas à la convocation du Bailleur au rendez-vous de Livraison, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception et, dans le cas où cette seconde convocation resterait sans effet, un procès-verbal de carence sera dressé au jour fixé dans cette seconde convocation et le Bailleur pourra seul, si bon lui semble, soit considérer que le Bail a pris effet à la date de ce procès-verbal de carence, soit considérer, de plein droit et sans mise en demeure, le présent Bail comme nul et non avenu.

Dans le cas où le Bailleur opérerait pour la prise d'effet du Bail à la date du procès-verbal de carence et de manière plus générale, dans tous les cas où l'état des lieux d'entrée ne pourrait être établi amiablement du fait du Preneur, le Bailleur mandatera un huissier de justice afin d'établir l'état des lieux d'entrée, à frais partagés par moitié entre les Parties. Dans cette hypothèse, la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur sera reportée à la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée par huissier de justice, sans pour autant reporter la date de prise d'effet du Bail, qui restera en tout état de cause, fixée à la date mentionnée dans la seconde convocation.

- 5.6** La Livraison des Locaux ne pourra être refusée par le Preneur que si l'état des Locaux rend impossible tout commencement des Travaux d'Aménagement.

#### **ARTICLE 6 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR**

**6.1** Le Preneur s'engage à procéder à ses frais et sous sa responsabilité, aux travaux d'aménagement, d'installation d'équipements et de décoration des Locaux (les « **Travaux d'Aménagement** ») nécessaires à une bonne exploitation commerciale permanente de l'activité prévue à l'Article 3.

**6.2** Sauf convention contraire figurant en Partie I, les aménagements mis à la charge du Preneur sont énumérés dans des documents y relatifs figurant en Annexes du Bail. Le Preneur s'engage à se conformer aux dispositions de ces Annexes ainsi qu'aux dispositions de l'Article 14.

**6.3** Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires (et notamment de l'avis de la commission de sécurité et des autres documents y relatifs requis) dont il justifiera de l'obtention au Bailleur à première demande, et se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment en matière de sécurité de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas.

**6.4** L'installation de tout nouveau magasin ou de toute nouvelle enseigne dans le Centre pouvant rendre nécessaire la modification du matériel d'information de la clientèle, installé dans le Centre ou à l'extérieur, le Preneur concerné remboursera au Bailleur ou versera à toute Société ou Entreprise chargée des travaux correspondants, le coût de ladite modification.

#### **ARTICLE 7 - COMPTE PRORATA**

**7.1** Le Preneur verse ce jour au Bailleur une provision au titre de sa participation dans les dépenses d'intérêt commun relatives aux chantiers des preneurs et groupées dans le compte prorata visé en Annexe aux présentes.

**7.2** Le montant de cette provision est fixé dans la Partie I ci-dessus.

**7.3** En outre, le Preneur répondra des majorations de dépenses qui lui seraient imputables du fait de la non-observation des prescriptions qui lui incombent.

*MA*

### **ARTICLE 8 - OUVERTURE DES LOCAUX**

Le Preneur s'engage à ouvrir les Locaux au public au plus tard à la date d'ouverture prévue dans la Partie I.

### **ARTICLE 9 - NON-OUVERTURE A LA DATE PREVUE**

Cet engagement d'ouverture au public à la date prévue est pour le Bailleur une obligation essentielle du Bail. Le Preneur s'oblige donc à verser au Bailleur une indemnité forfaitaire fixée dans la Partie I par mètre carré de Surface GLA loué et par jour de retard si les Locaux ne sont pas ouverts à la date prévue. Outre le versement de cette indemnité, et si ce retard excède un mois après mise en demeure, le Bailleur pourra invoquer l'acquisition de la clause résolutoire telle que prévue à l'Article 30, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels il pourrait prétendre.

## **TITRE III - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES**

### **ARTICLE 10 - AUTORISATIONS ET REGLEMENTATIONS ADMINISTRATIVES**

**10.1** Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice des activités prévues dans les Locaux, de façon telle que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas. Le Bailleur ne peut répondre de leur non obtention.

**10.2** Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives applicables (et notamment ceux concernant les transports de fonds) et prendre en charge tous les aménagements spéciaux qui pourraient s'avérer nécessaires. Il s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu une telle autorisation. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.

### **ARTICLE 11 - REGLEMENTS**

Le Preneur s'oblige à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, pendant toute la durée du Bail, les dispositions actuelles ou futures des divers documents régissant le Centre, documents, plus précisément définis à l'exposé du présent Bail, et dont il déclare avoir connaissance des dispositions actuellement en vigueur.

### **ARTICLE 12 - PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE**

**12.1** La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein du Centre 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.

**12.2** 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 (les « **Opérations d'Animation et de Promotion** »).

En cas d'existence d'un Organisme des Commerçants du Centre, auquel le Preneur choisit d'adhérer, le Preneur, devenu membre de ce Groupement, participera aux réunions et assemblées, et règlera les cotisations et appels de fonds émanant de cet organisme et ce dans les délais et conditions prévus dans les dispositions statutaires. 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, 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.

En cas de non-adhésion du Preneur à l'Organisme des Commerçants du Centre ou de retrait de sa part pour quelque raison que ce soit, le Preneur s'engage à exécuter son obligation de prise en charge de sa quote-part des dépenses liées à la mise en œuvre de ces moyens collectifs en réglant au Bailleur (et/ou à tout mandataire de son choix qu'il se réserve de désigner pour organiser et gérer les Opérations d'Animation et de Promotion ) sa contribution en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement, l'animation et la publicité du Centre, laquelle contribution ne saurait être inférieure à la Contribution d'Animation et de Promotion telle que prévue à l'Article 12.4.

**12.3** Le Preneur prend acte que le Bailleur se réserve de mettre en place un système de contribution directe au financement des Opérations de Promotion et d'Animation du Centre qui se substituerait au système actuel d'animation et de promotion dont est en charge l'Organisme des Commerçants du Centre, à des conditions financières qui, au moment de la signature des présentes, ne seront pas plus onéreuses pour le Preneur (le « **Système de Contribution Directe** »).

**12.4** En conséquence, le Preneur s'engage à compter de la date (la « **Date de Référence** ») que lui notifiera le Bailleur moyennant un préavis d'au moins trois mois, et ce pendant toute la durée de ce Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, à régler au Bailleur (et/ou à tout mandataire que le Bailleur se réserve de désigner), en sus du loyer, un montant correspondant à sa contribution financière au titre des Opérations d'Animation et de Promotion (la « **Contribution d'Animation et de Promotion** ») comme il est dit ci-après.

- (a) A compter de la Date de Référence, l'obligation de Contribution d'Animation et de Promotion se substituera de plein droit aux obligations de l'Article 12.2 ci-dessus.
- (b) Les Contributions d'Animation et de Promotion ainsi collectées par le Bailleur serviront à financer les Opérations d'Animation et de Promotion, et notamment les campagnes de communication, les opérations de promotion ou d'animation, les manifestations événementielles, et la mise en place de services au bénéfice des clients du Centre (espace accueil, ...etc...), en ce inclus l'ensemble des frais de fonctionnement, la rémunération du gestionnaire, les frais de personnel et les honoraires attachés à la mise en œuvre de ces campagnes, opérations et services.

- (c) Le Bailleur mettra en œuvre les Opérations d'Animation et de Promotion sur la base d'un programme et d'un budget qu'il préparera chaque année. Le Bailleur sera libre de choisir les prestataires de services ainsi que tout autre intervenant pour les besoins des Opérations d'Animation et de Promotion. Il pourra, à tout moment, sous-traiter ou déléguer sa mission, à tout tiers de son choix. Le Preneur reconnaît et accepte, sans que cela n'affecte ses obligations au titre du présent Article, que la mise en place de ce nouveau Système de Contribution Directe ne pourra pas nécessairement être appliqué immédiatement à l'ensemble des preneurs du Centre à la Date de Référence et que des mesures transitoires pourront être prises par le Bailleur à cette fin (y compris aux fins de permettre une gestion conjointe ou coordonnée des sommes collectées et des actions réalisées parallèlement par l'Organisme des Commerçants du Centre).
- (d) Dans le cadre de l'établissement et de la mise en œuvre du programme des Opérations d'Animation et de Promotion, le Bailleur s'efforcera de consulter l'Organisme des Commerçants du Centre sous réserve que cet organisme bénéficie d'une représentativité suffisante au sein des commerçants du Centre.
- (e) Le montant annuel de la Contribution d'Animation et de Promotion devant être payé par le Preneur à compter de la Date de Référence sera celui fixé au titre de l'Article 12 de la Partie I. La Contribution d'Animation et de Promotion du Preneur s'entend hors taxes, TVA en sus.
- (f) Les Contributions d'Animation et de Promotion seront payables ainsi qu'il suit : pour la première fois à la Date de Référence, prorata temporis pour la période comprise entre la Date de référence et la fin du trimestre civil en cours, puis par la suite, par quart et le 1er jour de chaque trimestre civil.

En conséquence, toutes les Contributions d'Animation et de Promotion seront exigibles par quart, d'avance, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les loyers et charges, à savoir, le premier jour de chaque trimestre civil par prélèvement automatique. Après l'établissement des arrêtés définitifs de dépenses exposées au titre des Opérations d'Animation et de Promotion de l'exercice de chaque année civile, le disponible éventuel sera affecté au programme des Opérations d'Animation et de Promotion de l'année suivante. Le Preneur aura la faculté de consulter annuellement l'état des arrêtés définitifs de dépenses dans les locaux du Bailleur ou de son mandataire, à toute date qui sera arrêtée d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur.

- (g) Les Parties reconnaissent qu'il entre dans l'intérêt du Centre de mettre en œuvre des actions d'animation et de promotion spécifiques ou supplémentaires dans certains cas particuliers. Par dérogation aux dispositions du paragraphe (e) ci-dessus, au titre de chacun des événements exceptionnels tels que limitativement énumérés ci-après : un anniversaire exceptionnel, l'extension ou la rénovation du Centre, l'ouverture ou l'extension d'un centre commercial concurrent, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la Contribution d'Animation et de Promotion (la « **Contribution**

**d'Animation et de Promotion Complémentaire »)** d'un montant maximal de 15% de la Contribution d'Animation et de Promotion annuelle hors taxes applicable au titre de l'année considérée.

- (h) Le Preneur autorise le Bailleur, dans les mêmes conditions que celles stipulées à l'article 24 ci-après, à prélever sur son compte bancaire lors de leurs échéances, les sommes qui sont dues au titre de ses Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires. Le Preneur s'engage à régler ses Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires entre les mains du Bailleur (ou à son mandataire), pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels ; ces Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires seront dues par tous les successeurs et ayants droit du Preneur.

- 12.5** Le Preneur reconnaît que le Bailleur et son mandataire ne sauraient engager leur responsabilité au titre des Opérations de Promotion et d'Animation du Centre, quels que soient les moyens mis en œuvre, et y compris en cas de mise en place du nouveau Système de Contribution Directe décrit aux Articles 12.3 et 12.4. Le Bailleur et son mandataire ne sauraient en particulier assumer une quelconque responsabilité liée aux effets des

Opérations d'Animation et de Promotion sur l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux ou sur l'état de la commercialité du Centre et le Preneur les dégage de toute responsabilité à ce titre.

- 12.6** Le présent engagement est pour le Bailleur 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.

### **ARTICLE 13 - EXPLOITATION DES LOCAUX**

**13.1** Le Preneur devra maintenir les matériels et stocks de marchandises en quantités et variétés suffisantes pour satisfaire à la destination du magasin telle qu'indiquée à l'Article 3 cidessus, et répondre du paiement des loyers et accessoires dus au titre du Bail ainsi que de l'exécution de tous ses engagements.

**13.2** Il devra maintenir les Locaux ouverts, chauffés ou réfrigérés et éclairés selon des horaires et dans des conditions conformes aux décisions prises par l'Organisme des Commerçants du Centre et/ou déterminées par le Règlement Intérieur sans pouvoir cesser de l'exploiter, même momentanément. Il s'oblige à se soumettre à toute règle sanctionnant le non respect de ces décisions, telles que figurant dans le Bail (et notamment ses Annexes) et/ou telles qu'instituées, le cas échéant, par l'Organisme des Commerçants du Centre ou le Règlement Intérieur.

**13.3** Afin de ne pas nuire à l'image de marque du Centre, le Preneur s'interdit (i) toute forme de démarchage ou sollicitation des clients dans les lieux à usage commun du Centre (y compris par tous moyens de télécommunication), (ii) toutes formules de ventes portées à la connaissance du public et ayant pour objet de permettre au Preneur d'attirer la clientèle en lui proposant des prix inférieurs, soit à ses prix habituels (dans

*Pluck*

le cadre de soldes, de liquidation de stocks ou autrement), soit à des prix de référence, si elles ne sont pas, soit organisées de façon concertée par l'Organisme des Commerçants du Centre, soit justifiées par des circonstances exceptionnelles et, dans ce cas, expressément autorisées par le représentant du Bailleur, et simultanément par l'administration compétente, conformément à la réglementation en vigueur.

**13.4** Le Preneur s'interdit de porter atteinte à l'esthétique du Centre : il ne pourra notamment, sauf accord exprès du Bailleur, installer toute enseigne, annonce ou écriteau hors de l'emprise privative de son magasin et/ou apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions sur les vitrines, ou sur les façades des Locaux.

**13.5** Le Preneur s'interdit de causer des nuisances et/ou dommages du fait de son activité, dans les parties communes ou à usage collectif, et/ou à tous équipements ou éléments communs, et, à ce titre, notamment, sans préjudice des droits et actions du Bailleur, le Preneur paiera à première demande du Bailleur, toutes les dépenses et frais (notamment de nettoyage et de dégorgement des écoulements communs) rendus nécessaires en raison d'un manquement à cette interdiction. Il s'interdit aussi toute action ayant une incidence sur la réfrigération ou le chauffage des parties communes et des parties à usage commun du Centre.

**13.6** Le Bailleur rappelle au Preneur que le strict respect du présent Article constitue pour le Bailleur une condition essentielle de la signature du Bail.

**13.7** En outre, le Preneur s'engage à utiliser le nom, le logo ainsi que tout autre signe distinctif du Centre dans toute publicité relative à son magasin dans ledit Centre.

## **ARTICLE 14 - AMENAGEMENT – ENTRETIEN**

### **14.1 Travaux d'Aménagement**

14.1.1 Le Preneur s'engage, de manière diligente et en temps utile à procéder au dépôt et aux autres formalités permettant l'obtention, dans les délais compatibles avec le délai d'ouverture des Locaux prévu dans la Partie I, des autorisations nécessaires aux Travaux d'Aménagement. Leur achèvement devra intervenir au plus tard avant ladite date d'ouverture des Locaux prévue en Partie I.

14.1.2 Préalablement à l'exécution de Travaux d'Aménagement, le Preneur devra soumettre à l'agrément du Bailleur un dossier complet d'aménagement (le « **Dossier d'Aménagement Preneur** ») lequel comprendra notamment l'ensemble des pièces du dossier de la déclaration préalable ou du permis de construire ou de toute autre autorisation nécessaire, ainsi que le détail du calcul de la surface de vente des Locaux après travaux (qui devra correspondre à la surface de vente telle que spécifiée en Partie I).

14.1.3 Le Bailleur se réserve le droit de refuser de l'agréer dans le cas où il le jugerait non conforme aux dispositions du Bail et notamment de ses Annexes et/ou incompatibles, soit avec l'image du Centre, soit avec la sécurité du Centre, ou susceptibles d'affecter la solidité des structures.

14.1.4 Dans une démarche d'harmonisation des façades des boutiques et moyennes unités dépendant du Centre, est annexé au présent Bail un « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne ».

Le Preneur s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions actuelles ou futures du « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne » tel que figurant en annexe des présentes et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Le Preneur reconnaît et accepte expressément que ce « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne » se substitue et prime sur toutes dispositions contraires résultant, s'ils existent, du Cahier des Charges, du Descriptif Technique Preneur, ou du Cahier des Charges et des Prescriptions Architecturales, ou du Règlement Intérieur ou de manière générale de tout autre document traitant des Vitrines et Enseignes du Centre dont dépendent les Locaux Loués.

#### **14.2 Travaux d'entretien, réparations, mises en conformité des Locaux par le Preneur**

14.2.1 Le Preneur devra maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à ses Locaux et souscrire auprès d'une entreprise agréée par le Bailleur un contrat d'entretien conforme au contrat type établi par ce dernier, pour les systèmes de traitement d'air et de désenfumage.

14.2.2 Il veillera notamment à la protection contre le gel des tuyaux d'eau situés dans ses locaux. Il devra faire entretenir, réparer (et couvrir par ses assurances de responsabilité) les canalisations (air, eau, électricité, écoulement, etc...) ne desservant que ses Locaux, jusqu'au point où elles desservent les locaux d'au moins un autre Preneur (ou des locaux inoccupés).

14.2.3 Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation d'extinction à eau de type « sprinkler » et de protection contre l'incendie, le Preneur devra se conformer aux règles en vigueur et notamment les normes françaises et les normes européennes et suivant les cas celles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (A.P.S.A.D).

14.2.4 Les contrôles des installations automatiques à eau seront effectués à l'initiative de la Direction du Centre. Les rectifications éventuelles dont ils révéleront la nécessité devront être exécutées aux frais du Preneur, par des entreprises agréées par la Direction du Centre.

14.2.5 Il fera également surveiller et vérifier à ses frais les installations diverses, notamment électriques, de ses Locaux, selon les modalités et avec la périodicité prescrites par la réglementation applicable. Il souscrira, auprès d'un organisme certifié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (A.P.S.A.D) un contrat à cette fin. Il adressera une photocopie des rapports correspondants au Bailleur dans le mois qui suivra la réception de chacun d'eux.

14.2.6 Le Preneur devra maintenir les Locaux et leurs abords immédiats en bon état d'entretien, de propreté et de fonctionnement. Il devra y effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires quelle que soit leur nature, y compris celles prévues à l'article 605 du Code civil, notamment l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments vitrés et de leurs huisseries qui lui incombent, à la seule exception des travaux qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail.

Le Preneur ne supportera pas le coût des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil et des dépenses et honoraires y relatifs, à la seule exception du coût des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil et des dépenses et honoraires y afférents dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public - légale ou réglementaire - impérativement applicable au Bail.

Le coût intégral des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil supporté par le Preneur, dans les limites susvisées, sera refacturé au Preneur par le Bailleur. Eventuellement, le Preneur les réalisera pour le compte du Bailleur si celui-ci en fait la demande.

14.2.7 Le Preneur fera son affaire personnelle des travaux, des modifications et des mises en conformité de tous les aménagements et installations, techniques ou autres, situés dans les Locaux, et notamment ceux rendus nécessaires par la réalisation de ses travaux.

14.2.8 Il fera également son affaire personnelle de toutes modifications liées aux contraintes de sécurité et/ou d'hygiène : désenfumage, système de sécurité incendie, installation d'extinction automatique à eau de type « sprinkler » ainsi que d'alimentation en fluides, cette énumération n'étant pas exhaustive, et ce quel qu'en soit le fait générateur.

14.2.9 Le Bailleur aura la possibilité d'accéder à tout moment aux Locaux en vue de vérifier leur bon état d'entretien, de sécurité et de propreté et, en cas de carence du Preneur, il pourra faire exécuter aux frais du Preneur les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaires dans les conditions prévues à l'Article 16 ci-après.

### **14.3 Modalités d'Exécution des Travaux par le Preneur**

14.3.1 Tous les travaux réalisés par le Preneur (que ceux-ci relèvent de l'Article 14.1 ou de l'Article 14.2) le seront dans la stricte observation des dispositions du présent Article du Bail et de ses Annexes, et à ses frais, risques et périls.

14.3.2 Le Preneur devra faire en sorte que les travaux soient réalisés conformément aux règles de l'art et aux dispositions légales et réglementaires applicables, et faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.

14.3.3 Le Preneur devra faire appel à des entreprises titulaires des polices d'assurances appropriées et conformes à celles de leurs marchés respectifs qui devront, avant toute intervention, justifier avoir souscrit toutes les polices d'assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes. Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.

14.3.4 Le Preneur devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus au titre des travaux par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions du Cahier des Charges.

14.3.5 Le Preneur s'interdit d'ores et déjà d'utiliser tout composant constitué d'amiante ou tout autre matériau prohibé pour la réalisation de ses aménagements et installations à l'origine ou en cours de bail ; en ce sens le Preneur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'ensemble des textes légaux ou réglementaires attachés à l'usage de tous matériaux dont la réglementation interdit l'usage. Pour le cas où les matériaux mis en œuvre par le Preneur seraient interdits par la législation et/ou les règlements en vigueur ou qu'il rentre dans leur composition de l'amiante et/ou des constituants prohibés, le Bailleur peut exiger du Preneur à tout moment et notamment à l'expiration des présentes, aux frais, risques et périls exclusifs de ce dernier, la démolition et/ou l'enlèvement des matériaux incriminés. De la même manière, si les matériaux utilisés par le Preneur venaient à être interdits par une nouvelle législation ou réglementation, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en découler : recherche, diagnostic, travaux d'élimination ou autres et ce sans que le Bailleur ne puisse être recherché à ce titre.

14.3.6 Le Preneur devra se raccorder à ses frais aux installations communes prévues à cette fin dans le Centre. Le Preneur est tenu de raccorder à ses frais ses Locaux au système d'installation d'extinction automatique à eau de type « sprinkler » du Centre, et d'y installer tout moyen de protection incendie, en ce inclus extincteurs mobiles, rendu nécessaire et conforme aux réglementations en vigueur.

14.3.7 Les commerces du Centre devant être pourvus de vitrines sur le mail, le Bailleur se réserve la possibilité d'imposer au Preneur dans les Locaux des types déterminés de mobilier, matériel et agencements s'harmonisant avec la décoration des parties communes, notamment pour ce qui concerne les volets de fermeture.

14.3.8 Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur le calendrier d'exécution des travaux de toute nature dont il aura la charge et ne pourra commencer à les exécuter qu'après avoir obtenu le consentement exprès et écrit du Bailleur sur ce calendrier et les modalités d'exécution. Il est entendu que le consentement qui serait ainsi donné par le Bailleur n'est pas susceptible de faire naître un quelconque engagement de garantie ou de responsabilité à la charge du Bailleur, le Preneur demeurant exclusivement et entièrement responsable de la conception et de l'exécution de ses travaux.

14.3.9 Le Preneur ne pourra faire exécuter, dans les Locaux, aucun changement de distribution, aucune démolition, ou construction, aucuns travaux pouvant avoir des répercussions soit sur le gros œuvre tels par exemple que percements de gros murs, de plancher ou de cloison séparative de locaux contigus, soit sur le chauffage, la réfrigération, ou les réseaux communs, soit sur les vitrines, enseignes et aménagements visibles de l'extérieur des Locaux soit sur la sécurité du public, sans le consentement exprès préalable et écrit du Bailleur.

14.3.10 Pour tous les travaux réalisés dans les Locaux par le Preneur et nécessitant la mise en place de palissades donnant sur les parties communes ou les parties à usage collectif en tout ou partie, le Preneur s'engage à respecter le type de palissades dont les caractéristiques précises sont visées et détaillées dans le cahier des directives propres au Centre relatif aux conditions de réalisation de travaux par le Preneur, étant précisé que les dispositions du cahier précité priment sur toute disposition attachée à la mise en place de palissades et insérée dans le Cahier des Charges et/ou le Règlement Intérieur et/ou toute annexe aux présentes.

14.3.11 Dans l'hypothèse de non-respect par le Preneur des préconisations concernant la mise en place de palissade prévues dans le cahier précité ou toute annexe opposable au Preneur, le Bailleur se réserve le droit de mettre en place aux frais du Preneur toute palissade respectant ces préconisations et ce, sans que celui-ci puisse s'y opposer,

quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui. Par ailleurs, tout affichage ou publicité sur lesdites palissades sera réservé au Bailleur.

14.3.12 Le Preneur supportera tout coût que l'exercice de son activité, son occupation des Locaux Loués, ses aménagements ou sa défaillance au titre de ses obligations d'entretien entraîneront pour le Bailleur (et notamment coût de tous travaux supportés par le Bailleur et qui en seraient la conséquence) et en tiendra quitte le Bailleur.

#### **14.4 Travaux réalisés par le Bailleur ou des tiers**

14.4.1 Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, ni remise de loyer, pendant toute la durée du Bail, tous travaux, excéderaient-ils vingt et un jours, que le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion estimerait devoir faire exécuter en vue notamment de l'entretien, de la conservation, de l'amélioration, de la rénovation, et/ou de l'extension du Centre, et ce tant dans les Locaux que dans d'autres parties du Centre ou de ses abords.

14.4.2 Le Preneur prendra ou fera prendre, à ses frais, toutes les dispositions nécessaires pour permettre l'exécution des travaux que le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion jugeront à propos d'exécuter; notamment il fera place nette et procédera à toute dépose et repose) afin de les rendre possibles.

14.4.3 Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux que lui-même ou l'Entité Collective de Gestion envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

- un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur ou l'Entité Collective de Gestion dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Tous les 3 ans et dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, le Bailleur communiquera au Preneur (i) un état prévisionnel des travaux que lui-même ou l'Entité Collective de Gestion envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel (ii) ainsi qu'un état récapitulatif des travaux que le Bailleur ou l'Entité Collective de Gestion a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

#### **ARTICLE 15 - RECOURS DIVERS**

Le Preneur s'interdit toute demande en diminution de loyers ou en demande d'indemnisation pour perte d'exploitation ou préjudice commercial, auprès du Bailleur du fait notamment de l'interruption dans le fonctionnement des réseaux, des appareils communs transporteurs ou élévateurs ou dans la distribution des fluides de toute

*ms*

nature, vols ou dégradations survenus dans les Locaux loués ou les parties communes du Centre.

#### **ARTICLE 16 - INOBSERVATION DES OBLIGATIONS**

**16.1** En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge aux termes du Bail (en ce inclus ses documents annexes), le Bailleur aura la faculté, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue et/ou de faire réparer les conséquences de sa faute par toute personne de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

**16.2** Les frais engagés pour pallier la carence du Preneur seront automatiquement majorés de 20% avec un minimum de 150€ (cent cinquante euros) à titre de pénalité. Le minimum cidessus stipulé sera indexé dans les mêmes conditions que le Loyer Minimum Garanti stipulé au présent Bail.

**16.3** Le Bailleur se réserve en outre la faculté, dans ce cas, d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée, le délai de mise en demeure étant de huit jours pour les obligations autres que celles pour lesquelles la loi impose l'observation d'un délai d'un mois.

#### **ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL**

**17.1** A l'expiration du Bail, le Preneur devra rendre les Locaux en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencement (sous réserve du droit du Bailleur de conserver tout ou partie des travaux du Preneur comme il est dit au paragraphe ci-dessous). Il devra à cette occasion remettre au Bailleur le rapport de repérage amiante avant travaux (ou toute autre dénomination qui s'y substituerait) dans ses aménagements et installations, une copie de son registre de sécurité, ainsi qu'une copie des factures d'électricité et de téléphone. Un document descriptif contradictoire valant état des lieux de sortie sera dressé lors de la restitution des clés sur convocation du Bailleur. Dans tous les cas où l'état des lieux de sortie ne pourrait être établi amiablement du fait du Preneur, le Bailleur mandatera un huissier de justice afin d'établir l'état des lieux de sortie, à frais partagés par moitié entre les Parties. L'état des lieux de sortie ainsi établi par huissier de justice sera réputé contradictoire à l'égard du Preneur et lui sera opposable sans restriction ni réserve.

**17.2** En ce qui concerne les travaux d'installations, cloisonnements, modifications, réparations, améliorations effectués par le Preneur, le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, tel que constaté par l'état des lieux d'entrée visé aux articles 5.4 et 5.5 des présentes, ou conserver en totalité ou en partie les travaux effectués par le Preneur sans indemnité.

## **ARTICLE 18 - NON-CONCURRENCE**

Le Preneur s'interdit, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement, toute activité commerciale de même nature à une distance fixée dans la Partie I à partir de la limite extérieure quelconque du Centre, à l'exception toutefois du maintien en l'état des activités que le Preneur exploite déjà à ce jour dans cette zone.

## **ARTICLE 19 - ASSURANCES SOUSCRITES AU NOM DU BAILLEUR**

Le Bailleur (ou l'Entité Collective de Gestion) a souscrit les contrats d'assurance suivants :

### **19.1 Assurance de dommages**

19.1.1 Elle porte sur l'ensemble du gros-œuvre, les aménagements, installations, agencements, embellissements, mobiliers, matériels, et généralement tous biens meubles et immeubles propriété du Bailleur, ou propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires du Centre.

19.1.2 Elle couvre notamment les dommages consécutifs aux événements suivants :

- (a) incendie-explosion à concurrence de la valeur à neuf des biens ;
- (b) dégâts des eaux, y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection contre l'incendie ;
- (c) actes de terrorisme et de vandalisme.

### **19.2 Assurance de responsabilité**

Le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion sont assurés pour l'éventuelle mise en œuvre de leur responsabilité civile de propriétaire, ainsi que celle d'exploitant des parties communes.

## **ARTICLE 20 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR**

Indépendamment des assurances devant être souscrites par le Preneur pour ses travaux, le Preneur est tenu de souscrire au minimum, dès la livraison des Locaux, les contrats d'assurance suivants :

### **20.1 Assurance de dommages**

20.1.1 Elle porte sur les agencements, aménagements, embellissements, installations des Locaux objets du présent Bail livrés bruts de gros-œuvre, les matériels et marchandises, et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du Preneur des locaux privatifs.

20.1.2 Elle couvre au minimum les dommages consécutifs aux événements suivants :

- (a) incendie-explosion à concurrence de la valeur à neuf ou de remplacement des biens ;
- (b) dégâts des eaux y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection contre l'incendie, à concurrence d'un capital suffisant, eu égard aux risques encourus ;
- (c) actes de terrorisme et de vandalisme ; (d) vol.

20.1.3 Elle prévoit les garanties de :

- (a) recours des voisins et des tiers, à concurrence d'un capital de 1.000.000 € au minimum ;
- (b) perte d'exploitation à concurrence de deux années de loyers.

20.1.4 Le Preneur remettra chaque année au Bailleur, au titre de chaque police visée ci-dessus une attestation justifiant de sa souscription et de son maintien en vigueur.

## **20.2 Assurance Responsabilité Civile d'exploitant**

20.2.1 Elle prévoit les montants de garantie minimum suivants :

- |   |             |
|---|-------------|
| (a) dommages corporels :                | 3.000.000 € |
| (b) dommages matériels et immatériels : | 500.000 €   |

20.2.2 Le Preneur remettra chaque année au Bailleur, au titre de chaque police visée ci-dessus une attestation justifiant de sa souscription et de son maintien en vigueur.

20.2.3 Le Preneur devra communiquer ses contrats d'assurance sur simple demande du Bailleur. Il devra, en outre, justifier du paiement des cotisations.

20.2.4 Ces contrats devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de la suspension, notamment pour non paiement de cotisation, ou de la résiliation des contrats.

20.2.5 A défaut le Preneur s'engage à informer lui-même et sans délai le Bailleur de la suspension ou de la résiliation des contrats.

## **ARTICLE 21 - RENONCIATION A RECOURS**

**21.1** Le Bailleur et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'Article 19.1.

**21.2** Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion, le Syndic (ou le représentant de l'Entité Collective de Gestion), les copropriétaires (ou propriétaires de lots de volumes) personnes physiques, ou morales, les locataires occupants et/ou exploitants à quelque titre que ce

soit, leurs personnels, les assureurs respectifs de chacun, pris individuellement ou collectivement, en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'Article 20.1 ou par le contrat d'Assurance Tous Risques Chantier, défini au Cahier des Charges ou tout document qui s'y substitue.

## TITRE IV - LOYER ET CHARGES

### ARTICLE 22 - LOYER

#### **22.1**     Principes

22.1.1 Toutes les clauses figurant au présent Titre IV concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation et d'indexation, et les charges sont considérées par les Parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

22.1.2 Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable (le « **Loyer** » ou « **Loyer Variable** »), déterminé année par année, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pendant l'année civile considérée (peu important, le cas échéant que la durée de l'exploitation des Locaux au titre d'une année considérée soit inférieure à 12 mois), établi dans les conditions stipulées à l'Article 23 et dont le principe et les modalités, établis conformément aux dispositions de l'article 1103 du Code civil, correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents aux centres commerciaux. Le pourcentage convenu est fixé en Partie I du Bail.

22.1.3 Ce Loyer Variable ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un loyer minimum garanti annuel (le « **Loyer Minimum Garanti** ») égal à la valeur locative des Locaux donnés à bail.

22.1.4 Le Loyer Minimum Garanti est égal au montant fixé en Partie I, et sera de plein droit et sans autre formalité, actualisé comme il est dit, le cas échéant, en Partie I, puis indexé conformément aux dispositions de l'Article 22.2 ci-après.

#### **22.2**     Indexation

22.2.1 Le Loyer Minimum Garanti, le cas échéant actualisé comme stipulé en Partie I, sera indexé le premier janvier de chaque année et pour la première fois à la date fixée dans la Partie I, en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule ci-après :

$$\text{LM 2} = \frac{\text{LM1} \times \text{INSEE 2}}{\text{INSEE 1}}$$

Formule dans laquelle :

- Pour la première indexation qui s'effectuera à la date fixée dans la Partie I, soit au 1<sup>er</sup> janvier suivant la date de prise d'effet du Bail :

- LM1 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel visé dans la Partie I, le cas échéant, actualisé comme il est dit en Partie I
- LM2 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail, tel que visé en Partie I
- INSEE 2 = indice de comparaison, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de l'indexation considérée.

Etant toutefois précisé que dans l'hypothèse où, la période de variation indiciaire en résultant serait supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation ( c'est-à-dire l'écart entre les indices INSEE 1 et INSEE 2), il sera pris pour indice de comparaison, l'indice ILC du trimestre précédent celui du dernier indice publié à la date d'indexation, de sorte que la période de variation indiciaire n'excède pas la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation du Bail.

- Pour les indexations suivantes :

- LM1 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel de l'année précédente
- LM2 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente,
- INSEE 2 = indice de comparaison, soit l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

22.2.2 Le réajustement du Loyer Minimum Garanti selon cette indexation sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.

22.2.3 Au cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué, les Parties décident de se référer à tout autre indice publié en remplacement ou tout indice analogue, choisi par elles-mêmes d'un commun accord, et en absence d'accord, par un expert agissant en qualité de mandataire commun des Parties à l'effet de choisir ou de reconstituer un indice légalement utilisable qui soit le plus proche de celui adopté, qui sera désigné judiciairement à la demande de la Partie la plus diligente, parmi une liste d'experts agréés auprès de la Cour de Cassation. La décision de l'expert sera définitive et sans recours. Les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

### **ARTICLE 23 - DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES**

**23.1** Le chiffre d'affaires du Preneur comprend le montant total des produits, hors taxes, réalisés pendant une année civile au titre des ventes, locations, prestations de

*Mus*

services et autres activités exercées dans ou à partir des Locaux loués, quel que soit le moyen par lequel sont passées les commandes.

**23.2** Le chiffre d'affaires comprend également sans que cette liste ne soit exhaustive, les éléments suivants :

a) Les ventes effectuées directement dans les Locaux par tout moyen (avec livraison à domicile ou non), notamment par le biais de dispositifs électroniques installés dans les Locaux;

b) Les ventes effectuées par email, téléphone, internet ou tout autre moyen télématique sous différentes formes, en ce compris

(i) les achats en ligne collectés dans les Locaux ou provenant directement du stock des Locaux (click & collect) ; ou

(ii) les achats en ligne avec livraison à domicile lorsque le produit provient du stock des Locaux.

c) Les ventes réalisées via des plateformes tierces (telles Glovo, Uber-eats, Amazon ou similaire...etc), lorsque la livraison du produit est effectuée depuis les Locaux ;

(d) les ventes à tempérament ou à crédit, dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quelle que soit la somme encaissée en ce compris les intérêts perçus par le Preneur afférents aux ventes à crédit

(e) Les frais bancaires et commissions sur les cartes de crédit

(f) Les frais d'emballage et de port facturés par le Preneur à ses clients

(g) Tout revenu enregistré comme une vente ou un revenu par le Locataire dans sa pratique comptable régulière en relation avec les biens et services liés aux Locaux.

**23.3** Sont exclus du chiffre d'affaires du Preneur :

(a) les rabais, remises, ristournes ainsi que les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées ; étant précisé que les restitutions visées aux présentes s'entendent des seules restitutions provenant de ventes intégrées dans la déclaration du Chiffre d'affaires et à condition que lesdites restitutions ne dépassent pas 5% du chiffre d'affaires annuel du Preneur

**23.4** Le Preneur devra, pendant la durée du Bail ou de ses prorogations et renouvellements éventuels, utiliser dans les Locaux loués des caisses enregistreuses pour permettre d'établir le chiffre d'affaires propres aux Locaux, à l'exclusion de toute autre installation telle que distributeur automatique ou appareil similaire fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, etc..., si l'installation ne prévoit pas de relevé périodique enregistré des ventes faites.

A défaut, le Preneur sera redevable d'une indemnité forfaitaire équivalente à 6 mois de Loyer Minimum Garanti annuel HT en sus du remboursement au Bailleur des frais d'audit exposés. Si le Preneur n'avait pas corrigé cette défaillance dans les deux mois de la mise en demeure adressée à cet effet par le Bailleur en LRAR, l'indemnité forfaitaire ci-dessus précisée sera majorée d'un montant équivalent au LMG annuel HT et ce tant que le Preneur ne se sera pas mis en conformité avec cette obligation.

**23.5** Le Preneur devra tenir des livres, registres et documents comptables précis faisant ressortir le chiffre d'affaires réalisé dans ou à partir des Locaux, ces différentes pièces étant tenues à la disposition du Bailleur qui pourra en demander communication à tout moment, pendant une durée de cinq ans à compter de l'expiration de l'année considérée ou faire procéder à un contrôle par tout comptable de son choix.

**23.6** Le Preneur devra remettre au Bailleur, cinq jours après la fin de chaque mois, son chiffre d'affaires mensuel hors taxes et toutes taxes comprises.

**23.7** A la fin de chaque année civile, le Preneur devra communiquer au Bailleur dans un délai maximum de trois mois, le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année civile écoulée hors taxes et toutes taxes comprises. La déclaration de ce chiffre d'affaires devra être certifiée par un expert-comptable non salarié du Preneur ou du Groupe d'appartenance du Preneur, et désigné par ce dernier, à ses seuls frais. Il est précisé que la déclaration de chiffre d'affaires devra notamment faire apparaître la ventilation des ventes par moyen de paiement (espèces, carte de crédit, carte cadeau .. ;etc ) et par canal de vente (en ligne avec retrait dans le Locaux, expédition à partir des Locaux, etc.). Enfin, ladite déclaration devra également préciser les causes des restitutions, **le lieu d'achat des produits à savoir les Locaux objets du présent Bail ou dans un magasin de l'enseigne s'il ne s'agit pas des Locaux objets des présentes ou par tout moyen télématique (email / téléphone/ internet...).**

**23.8** En cas de non-communication dans les délais prescrits ci-dessus, le loyer facturé sera automatiquement majoré, à effet rétroactif du 1er janvier précédent, dans des conditions telles que le loyer annuel applicable soit supérieur de 25% à celui de l'année civile précédente. Si le Preneur n'avait pas corrigé cette défaillance dans les deux mois suivant la date à laquelle il devait remettre son chiffre d'affaires mensuel et/ ou annuel certifié, le loyer facturé sera automatiquement majoré, à effet rétroactif du 1er janvier précédent, dans des conditions telles que le loyer annuel applicable soit du double de celui de l'année civile précédente.

**23.9** En cas de contrôle des comptes du Preneur, et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément égal au triple de celui qu'il aurait dû verser.

**23.10** Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession du fonds de commerce et/ou de droit au bail du Preneur, le chiffre d'affaires pris en considération pour les besoins de l'arrêté des comptes avec le cédant sera celui réalisé à compter du 1er janvier de l'année en cours jusqu'à la date effective du transfert de propriété.

## **ARTICLE 24 - PAIEMENT DU LOYER**

**24.1** Le Preneur s'engage à acquitter, selon les modalités spécifiées ci-après, le montant du Loyer, par trimestre et d'avance en quatre paiements, les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année à compter de la date de prise d'effet du bail telle que prévue dans la Partie I. Le premier versement, dû à cette date, portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.

**24.2** Chaque terme sera égal à la somme :

(a) du quart du Loyer Minimum Garanti (indexé) ; et,

(b) du montant de complément de Loyer Variable provisionnel correspondant au quart de la différence positive entre, d'une part, le Loyer Variable calculé sur la base du dernier chiffre d'affaires annuel certifié du Preneur et d'autre part, le Loyer Minimum Garanti (indexé).

**24.3** Ce montant de complément de Loyer Variable provisionnel sera éventuellement réajustable à la diligence du Bailleur dès communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié du dernier exercice écoulé.

**24.4** Après communication par le Preneur du chiffre d'affaires de l'année civile considérée, conformément aux dispositions de l'Article 23, le Bailleur déterminera le Loyer définitif, ainsi que l'ajustement en résultant, le Preneur s'engageant à payer sans délai au Bailleur le montant de cet ajustement. Dans le cas où l'ajustement ferait apparaître un solde en faveur du Preneur, ce solde sera imputé sur le terme suivant.

**24.5** Le Loyer sera versé par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné par le Preneur qui délivrera au Bailleur l'autorisation nécessaire.

**24.6** Le Preneur remet au Bailleur à la signature du présent Bail un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique au profit du Bailleur, dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

**24.7** Le Preneur s'engage à prendre toutes les dispositions aux fins que le compte bancaire soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

**24.8** En cas de changement d'organisme bancaire ou de compte bancaire, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur trente jours (30 jours) avant le plus proche prélèvement, un nouvel exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique dûment complété, signé et accompagné du nouveau relevé d'identité bancaire.

**24.9** De par le caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée au Bailleur par le Preneur, toute opposition effectuée par ce dernier à tout prélèvement pourra entraîner si bon semble au Bailleur l'application de la clause résolutoire prévue à l'Article 30.

#### **ARTICLE 25 - T.V.A.**

Le Loyer et tous les accessoires du présent Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

#### **ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE**

**26.1** Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du présent Bail (en ce inclus ses annexes) le Preneur s'engage à verser au Bailleur à la signature des présentes, et maintenir pendant toute la durée du Bail prorogé ou éventuellement renouvelé, un dépôt de garantie fixé au quart du Loyer Minimum Garanti hors taxes. Il sera de plein droit et sans formalité, indexé et ajusté chaque année en plus ou en moins, pour tenir compte des modifications du Loyer Minimum Garanti calculé conformément aux dispositions de l'Article 22.

**26.2** Le dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de jouissance et après remise des clés, sans imputation unilatérale par le Preneur sur le dernier terme, et après déduction des sommes qui pourraient être dues au Bailleur à quelque titre que ce soit (loyers, impôts remboursables, réparations locatives, indemnités d'occupation, ...).

**26.3** En cas de cession du fonds de commerce, le dépôt de garantie sera restitué au cédant après (i) imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci au titre du Bail, (ii) communication du chiffre d'affaires certifié par un commissaire aux comptes ou un expert-comptable, réalisé jusqu'à la prise d'effet de la cession, et (iii) versement par le cessionnaire au Bailleur, au jour de la cession, du montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail.

**26.4** En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire ou toute procédure équivalente du Preneur, il est convenu ce qui suit :

- (a) pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le Preneur au Bailleur à titre de garantie de la bonne exécution du Bail ;
- (b) après apurement des Loyers, charges et/ ou indemnités antérieurs à l'ouverture de la procédure collective, le solde du dépôt de garantie sera compensé de plein droit avec toute somme due par le Preneur au titre du Bail postérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

**26.5** Le dépôt de garantie pourra être en cours de Bail compensé en tout ou partie avec des sommes dues au Bailleur à quelque titre que ce soit, auquel cas le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur.

**26.6** Le Preneur consent par avance au transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur des Locaux.

### **ARTICLE 27 - CHARGES**

Le Preneur règlera au Bailleur sa quote-part des charges communes et ses charges privatives selon les dispositions ci-après. Les Parties entendent, pour l'interprétation du présent article 27, ne pas vouloir restreindre l'étendue des cas et exemples cités ci-dessous pour expliquer l'obligation du Preneur, leur volonté commune étant que le Bail, sauf exception expresse, mette à la charge du Preneur toutes les dépenses du Bailleur liées au fait du Preneur, aux Locaux, au Centre ou à l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre ou aux services communs, quelles qu'elles soient .

#### **27.1 Charges communes**

27.1.1 Le Preneur devra régler au Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, sa quote-part de la dépense supportée par le Bailleur au titre de toutes les charges afférentes aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre - que ces parties communes ou à usage collectif ou ces services communs existent à la date des présentes ou viennent à être créées - en particulier, le cas échéant, aux charges de copropriété et/ ou charges de fonctionnement de l'Entité Collective de Gestion.

Il est précisé que l'intégralité des parties communes ou à usage collectif du Centre ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre sont nécessaires à l'exploitation des Locaux, ce que le Preneur reconnaît.

27.1.2 Cette quote-part sera calculée au prorata de la surface laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, le cas échéant pondérée suivant le barème prévu dans la Partie I, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux dépendant du Centre, qui sont loués ou susceptibles d'être loués, telles que, le cas échéant, pondérées suivant le barème prévu dans la Partie I.

Il est néanmoins convenu que les charges communes spéciales qui seraient afférentes à des parties communes ou à usage collectif ou des services communs affectés à l'usage ou nécessaires à l'exploitation uniquement d'un groupe de locaux au sein du Centre pourront être réparties au prorata de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, le cas échéant pondérée suivant le barème prévu dans la Partie I, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné, qui sont loués ou susceptibles d'être loués, telles que, le cas échéant, pondérées suivant le barème prévu dans la Partie I.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail, de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

*Signature*

27.1.3 L'ensemble des charges communes de l'ensemble immobilier et/ou du Centre correspondra à des dépenses engagées pour compte commun des preneurs, exploitants et occupants de l'ensemble immobilier et/ou du Centre, qu'il s'agisse des dépenses engagées par le Bailleur ou par l'Entité Collective de Gestion s'il en existe une ou tout autre organe désigné pour gérer le Centre.

27.1.4 Les parties communes ou à usage collectif du Centre ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre, [qu'elles soient générales ou spéciales], incluent à titre d'exemple, sans que cette énumération ne soit limitative :

- les parkings, voies d'accès, circulations extérieures, espaces verts ou libres, le mobilier urbain, les installations d'agrément, bassins, fontaines, installations ludiques etc), les passages pour camions et voitures, les routes, promenoirs, trottoirs, les portiques et barrières, les V.R.D, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les réseaux de chauffage et de froid, en ce compris les installations de production, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, incluant les équipements de retraitement de l'eau, bassins séparateurs et tous équipements annexes participant à la protection de l'environnement, les abris, les aires de chargement ou de déchargement, les stations de bus et taxis, taxiphones,
- piliers et poteaux, éléments horizontaux de charpente, etc..., l'ossature, les éléments qui assurent le clos, le couvert, les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, les toitures, verrières, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mail, rues, couloirs, gaines, rampe, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants inclinés, ascenseurs, monte-charges ... ), les locaux de pré-collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, etc ... , les dispositifs de fermeture des accès du Centre et/ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre, l'étanchéité et tous revêtements et isolants horizontaux ou verticaux,
- les totems, équipements publicitaires et enseignes collectives de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre, même s'ils sont situés hors de l'emprise de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre ou du Centre,
- les réseaux filaires ou hertziens de toute nature, les périphériques, et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

27.1.5 En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre sont les suivantes :

- Nettoyage
- Elimination des déchets

*Mt.*

- Fonctionnement et entretien du Centre et de l'ensemble immobilier dont dépend le Centre
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Climatisation, chauffage, VMC
- Fonctionnement général
- Impôts, taxes, redevances :
  - impôts, taxes et redevances liés au bâtiment,
  - impôts, taxes et redevances liés à l'exploitation,
  - autres impôts, taxes et redevances.
- Honoraires
- Travaux
- Procédures judiciaires et référés
- Promotion

27.1.6 Au titre des différentes catégories visées ci-dessus à l'article 27.1.5, il est précisé, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail afférents aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre et que le Preneur remboursera au Bailleur, comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, les dépenses exposées pour :

(a) le nettoyage des parties communes ou à usage collectif et l'enlèvement des déchets qui en proviennent (y compris s'ils y ont été abandonnés par des tiers) ; le déneigement et salage de la voirie ;

(b) y compris en cas de vandalisme ou de dégâts causés par des tiers, ou de travaux

occasionnés par force majeure ou cas fortuit, par la vétusté, l'obsolescence technique, ou résultant de mise en conformité avec des réglementations antérieures si la mise en œuvre est fractionnée sur plusieurs années, ou actuelles ou postérieures à la date des présentes, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, fixés ou prescrits par les autorités administratives, et ce, nonobstant, les dispositions de l'article 1719 2° du Code civil, ou de travaux relevant des articles 605 ou 1720 du code civil :

- l'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, le ravalement, les réfections, les réparations, les rénovations, y compris, pour tout ce qui précède, avec amélioration

*Amz*

technique, fonctionnelle, qualitative ou esthétique, et ce, quelle que soit la nature des travaux y relatifs, des parties communes ou à usage collectif,

- toutes dépenses liées aux équipements communs ou collectifs, notamment équipements de climatisation et de chauffage, liaisons mécaniques (y compris les ascenseurs, monte-charges, trottoirs roulants, escaliers mécaniques et tout équipements permettant le déplacement mécanisé des personnes et des biens tant sur le plan horizontal que vertical) et notamment, l'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, les réfections, les réparations, les rénovations, y compris, pour tout ce qui précède, avec amélioration technique, fonctionnelle, qualitative ou esthétique,
- les dépenses d'acquisition ou de location des parties, installations, éléments ou réseaux communs ou à usage collectif (éventuellement financés au moyen d'un leasing, crédit-bail ou crédit)

à la seule exception des dépenses et honoraires relatifs aux travaux et aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail, le Preneur supportant les dépenses et honoraires relatifs aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au bail.

- (c) le service d'ordre éventuel dans les parties communes ou à usage collectif, les moyens de lutte contre les effractions et le vandalisme tant sur le plan humain que matériel ou jugé comme tel y compris dans les zones périphériques au Centre, (sans qu'il emporte à la charge du Bailleur obligation de gardiennage) ;
- (d) les moyens de lutte contre l'incendie tant sur le plan humain que matériel, qui ne seront pas limités à ceux requis pour satisfaire aux exigences réglementaires ou à celles des contrats d'assurance (tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinklers) y compris dans les magasins) ;
- (e) le chauffage des parties communes ou à usage collectif, y compris toute alimentation (notamment électricité, gaz et eau), les réseaux de distribution ;
- (f) la réfrigération ou ventilation des parties communes ou à usage collectif, y compris toute alimentation (notamment électricité, gaz et eau), les réseaux de distribution ;
- (g) l'éclairage et l'eau des parties communes ou à usage collectif ;

- (h) toute dépense relative à la signalétique du Centre située aux abords de ce dernier même sur des immeubles ou emplacements n'en dépendant pas ;
- (i) les frais de direction, d'administration, de syndic de copropriété ou d'union de syndicats, de direction d'associations foncières ou syndicales, de fonctionnement de la Direction du Centre, d'administration de biens, de gestion immobilière ou locative et plus généralement tous honoraires à l'exception de ceux qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au Bail ;
- (j) tous impôts, taxes et redevances payés par le Bailleur en qualité de propriétaire ou à raison du Centre ou de son exploitation et notamment mais non limitativement, la taxe foncière (frais de gestion et d'enrôlement inclus), les taxes additionnelles à l'impôt foncier, le cas échéant, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe SACEM SPRE, la redevance radio électrique, la taxe d'enseigne, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets et les impôts, taxes, redevances, contributions et cotisations connexes grevant les parties communes ou à usage collectif, actuels et futurs (et ceux grevant les parties à usage privatif tant que l'administration ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires ou ayants-droit et les commerçants) et plus généralement les taxes, redevances, contributions et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou du Centre ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- (k) tous les coûts entraînés par toute servitude active [amodiation, prise à bail ou en concession d'espaces à usage collectif, autorisation ou concession domaniale pour tout accès piéton ou motorisé au Centre] ;
- (l) tous les frais de Justice nécessités par l'exploitation et la conservation des locaux communs et qui ne seraient pas imputables à un occupant en particulier ;
- (m) les autres dépenses les concernant qui ne peuvent être affectées à une catégorie ci-dessus (notamment les primes d'assurance relatives à l'immeuble et aux risques du propriétaire ; les frais nécessités par la gestion du Centre : matériels, personnel, fournitures, courrier, téléphone, prestataires extérieurs, frais divers, etc) ;
- (n) Les frais de communication, de promotion, de développement, et d'animation du Centre ;
- (o) Les frais de location et notamment ceux afférents à tous équipements, et notamment au parking, qui auraient été exposés dans le cadre de l'exploitation du Centre.

27.1.7 Les chapitres allant de (a) à (o) visés à l'article 27.1.6 comprennent tous les frais directs et indirects nécessaires à l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, prestations, et leurs accessoires d'usage, nécessaires ou obligatoires et notamment mais non limitativement les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts, contributions ou taxes, les honoraires versés à des tiers (en ce compris les affiliés du Bailleur), frais d'études, rémunérations des bureaux de contrôle, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges afférant aux groupements tels qu'associations syndicales, associations foncières, associations de quartier, syndicats et unions de syndicats, auxquels le Centre appartient ou appartiendra, et les frais généraux.

27.1.8 Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des charges, impôts, taxes et redevances des parties communes ou à usage collectif ou des services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre s'opérera dans la limite des dispositions d'ordre public légales ou réglementaires applicables au Bail de manière impérative ;
- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation et adressera au Preneur un état récapitulatif annuel.

## 27.2 Charges privatives

27.2.1 Le Preneur devra régler au Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, les charges privatives correspondant aux dépenses imputables aux parties privatives des Locaux ou du groupe de locaux incluant les Locaux (si elles n'étaient pas incluses dans les charges communes).

27.2.2 En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties privatives des Locaux ou du groupe de locaux incluant les Locaux sont les suivantes :

- Fluides, chauffage, ventilation, climatisation,
- Elimination des déchets,
- Enseignes et antennes,
- Parking personnel,
- Sécurité incendie,
- Surveillance,

- Hygiène, santé,
- Honoraires,
- Impôts, taxes, redevances :
- impôts, taxes et redevances liés au bâtiment,
- impôts, taxes et redevances liés à l'exploitation,
- autres impôts, taxes et redevances.
- Entretien, réparation, travaux,
- Promotion.

27.2.3 Au titre des différentes catégories visées ci-dessus à l'article 27.2.2, le Preneur remboursera, au Bailleur, toutes les dépenses imputables aux parties privatives des Locaux ou d'un groupe de locaux incluant les Locaux, c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative :

- (a) les frais occasionnés par l'entretien ordinaire, les réparations quelles que soient leur nature, les grosses réparations ou le renouvellement des ouvrages, et/ou éléments composant les Locaux, à la seule exception des dépenses et honoraires, relatifs aux travaux et aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail, le Preneur supportant les dépenses et honoraires relatifs aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au bail.
- (b) les impôts, taxes, redevances, contributions et cotisations de toute nature, actuels et futurs et plus généralement les taxes, redevances, contributions et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement (en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement) et notamment, le cas échéant la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets ;
- (c) les frais de tri et d'élimination des déchets des parties privatives ainsi qu'il est précisé dans le Règlement Intérieur et/ou la réglementation applicable ;
- (d) les frais d'alimentation en fluide chauffant et en fluide réfrigérant des Locaux calculés dans les conditions ci-après fixées s'il n'en est disposé différemment en annexe ;
- (e) les frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des Locaux ;

- (f) tous les frais d'ouverture des parties communes ou à usage collectif ou résultant de services communs encourus à la demande du Preneur ou d'un groupe de preneurs, ou entraînés par son (leur) fait, tels que, notamment mais non limitativement les frais résultant de l'ouverture du Centre en tout ou en partie hors de ses horaires ;
- (g) La sécurité incendie des Locaux et équipements associés,
- (h) Toutes primes versées ou supportées par le Bailleur au titre de l'article 19.1.
- (i) Les frais de communication, de promotion, de développement, et d'animation du Centre.

27.2.4 Les chapitres allant de (a) à (i) visés à l'article 27.2.3 comprennent tous les frais directs et indirects nécessaires à l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, prestations, et leurs accessoires d'usage, nécessaires ou obligatoires et notamment mais non limitativement les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts, contributions ou taxes, les honoraires versés à des tiers (en ce compris les affiliés du Bailleur), frais d'études, rémunérations des bureaux de contrôle, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges afférant aux groupements tels qu'associations syndicales, associations foncières, associations de quartier, syndicats et unions de syndicats, auxquels le Centre appartient ou appartiendra, et les frais généraux.

27.2.5 S'il n'en est disposé différemment dans les pièces annexes du Bail, les charges privatives sont calculées de la façon suivante :

- (a) Charges afférentes aux Locaux uniquement : elles seront refacturées au Preneur en intégralité ;
- (b) Charges afférentes à un groupe de locaux incluant les Locaux : elles seront refacturées au Preneur au prorata de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné qui sont loués ou susceptibles d'être loués.

Toutefois, s'agissant des dépenses d'eau privatives (abonnement et consommations, impôts inclus), elles seront réparties comme suit :

- Si le Preneur dispose d'un compteur individuel, seule sa consommation effective lui sera facturée.

L'installation et les relevés des compteurs ainsi que la répartition des dépenses d'eau privatives pourront être confiés à un exploitant extérieur. Dans ce cas le Preneur supportera l'intégralité des frais correspondant à ses Locaux à leur coût réel.

- Si le Preneur ne dispose pas de compteur individuel, elles seront refacturées au Preneur au prorata de la surface exploitée correspondant à la Surface GLA des Locaux, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe

*MU*

de locaux concerné et qui sont loués ou susceptibles d'être loués et qui ne disposent pas de compteur individuel.

27.2.6 Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des charges, impôts, taxes et redevances des parties privatives des Locaux ou d'un groupe de locaux s'opérera dans la limite des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, sous réserve que lesdites

dispositions légales ou réglementaires soient applicables au Bail de manière impérative ;

- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation et adressera au Preneur un état récapitulatif annuel.

### **27.3 Paiement des charges**

27.3.1 Les charges communes et privatives sont payables par le Preneur, à titre provisionnel d'avance, soit chaque trimestre, aux termes des 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre soit le premier de chaque mois. Chaque provision sera égale au quart (provision trimestrielle) ou au douzième (provision mensuelle) du budget prévisionnel de l'année considérée.

27.3.2 Le montant et la périodicité des provisions sont fixés par le Bailleur.

27.3.3 L'état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera communiquée au Preneur (i) au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, ou (ii) si le Centre est soumis au régime de la copropriété (ou analogue), dans le délai de trois mois (3) à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

27.3.4 Les charges seront réglées au moyen de prélèvements automatiques ainsi qu'il est dit à l'Article 24 ci-dessus, et assujetties à la T.V.A. au taux en vigueur à chaque échéance.

### **27.4 Avance sur charges**

27.4.1 Une avance permanente de trésorerie sur charges sera versée au Bailleur lors de la livraison des Locaux au Preneur, égale à trois mois de provision sur charges, calculée sur le budget prévisionnel à l'ouverture du Centre et sur le budget de l'année civile précédente pour les années suivantes.

27.4.2 Elle sera réajustée en plus ou en moins, en cours d'année civile, en considération du budget clos pour l'année précédente, pour être égale au quart dudit budget. Elle sera restituée au Preneur lors du départ des Locaux, après apurement de son compte.

27.4.3 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.

## **27.5 Extension éventuelle du Centre**

En cas d'extension du Centre, le Bailleur pourra ou non, compte tenu de l'impossibilité pratique de déterminer les équipements techniques spécifiques à l'extension à la date de signature du Bail, faire participer les occupants de l'extension aux charges communes du Centre avant extension.

## **ARTICLE 28 - IMPOTS, TAXES, REDEVANCES**

**28.1** Le Preneur réglera au Bailleur aux mêmes époques que les Loyers et charges, à titre provisionnel la quote-part correspondant aux Locaux de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière (en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement), de tous impôts, contributions, redevances et taxes, actuels et futurs, appelés auprès du Bailleur, afférents aux Locaux, (y compris, le cas échéant la taxe additionnelle au droit au bail) et plus généralement des taxes, contributions, redevances et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement. La quote-part correspondant aux Locaux sera calculée en fonction de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux dépendant du Centre, qui sont loués ou susceptibles d'être loués.

**28.2** Les provisions feront l'objet d'un ajustement à intervenir lors du 1er trimestre suivant l'année civile écoulée ou trimestre suivant, sur la base des impositions réelles.

**28.3** Il devra également acquitter directement tous les autres impôts, contributions, taxes relatifs aux Locaux (impôts locaux, taxe professionnelle, cotisation foncière des entreprises etc...) ainsi que les charges de ville, de police, de voirie, de manière que le Bailleur ne puisse être aucunement recherché à ce sujet. Il devra justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment en fin de Bail, de la mise à jour de sa situation fiscale.

**28.4** Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des taxes, impôts, contributions et redevances s'opérera dans la limite des dispositions d'ordre public, légales ou réglementaires impérativement applicables au Bail de manière impérative ;
- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

## **ARTICLE 29 - PENALITES DE RETARD**

**29.1** A défaut de paiement de toute somme due en vertu du Bail à son échéance, une majoration de dix pour cent (10%) des sommes dues sera appliquée à titre de pénalité, sans préjudice de la mise en jeu de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur, des intérêts de retard prévus ci-après et de tous dommages-intérêts supplémentaires que le Bailleur serait en droit de réclamer. Cette pénalité s'appliquera de plein droit à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.

**29.2** Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêt [si bon semble au Bailleur] un mois à compter de cette date jusqu'au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure. Cet intérêt sera égal au taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée majoré de cinq cents points de base (c'est-à-dire si par exemple le taux d'intérêt légal est de 4 %, le taux majoré sera de 9 %).

**29.3** Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais que le Bailleur pourrait supporter en raison de son retard, et en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

**29.4** Au cas où le Preneur n'aurait pas réglé dans les conditions et aux dates prévues les honoraires, contributions diverses, remboursements, primes, etc... mis à sa charge par les présentes et leurs annexes, et si le Bailleur en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du Bailleur au taux majoré indiqué à l'Article 29.2 ci-dessus.

## TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 30 - CLAUSE RESOLUTOIRE

**30.1** Il est expressément stipulé qu'en cas de défaut de paiement d'un seul terme de Loyer ou fraction de terme de Loyer, de rappel de Loyer dû après fixation amiable ou judiciaire, de supplément dû au titre de réajustement de la clause Loyer Variable, du dépôt de garantie ou de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des charges et accessoires ou avances sur charges, de l'indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux en application de l'article L.145-28 du Code de Commerce ou de l'article 1240 du Code civil et plus généralement de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette en ce compris toute somme en exécution d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution par le Preneur d'une quelconque des obligations mise à sa charge tant par le présent Bail et/ou ses annexes que par les dispositions non abrogées du Décret du 30 septembre 1953 et des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce et après expiration d'un délai d'un mois suivant sommation notifiée par voie extra judiciaire d'exécuter l'obligation méconnue ou commandement de payer restés infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et ce, même en cas d'exécution par le Preneur postérieurement à l'expiration du délai ci-dessus.

**30.2** De la même manière toute offre de paiement après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

**30.3** Il est expressément convenu entre les Parties que cette résiliation pourrait intervenir quelle que soit la cause et ou l'ancienneté de la créance ou l'obligation non respectée.

**30.4** L'acquisition par le Bailleur de la présente clause résolutoire ne mettra pas fin aux obligations du Preneur et notamment à celle de payer les Loyers et charges échus non réglés.

**30.5** Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des Locaux et dans ce cas, le dépôt de garantie et les Loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts.

### **ARTICLE 31 - INDEMNITE D'OCCUPATION**

L'indemnité d'occupation, à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des Locaux après résiliation de plein droit, judiciaire, conventionnelle ou expiration du bail, est fixée à un pour cent (1 %) du Loyer annuel facturé et indexé de la dernière année de location, par jour de calendrier jusqu'à la reprise des Locaux par le Bailleur et augmenté des charges exigibles au titre du Bail, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être demandés en justice par le Bailleur.

### **ARTICLE 32 - INDIVISIBILITE DU BAIL**

Le Bail est stipulé indivisible au bénéfice exclusif du Bailleur ; en cas de co-preneurs, l'obligation de ceux-ci sera réputée indivisible et solidaire.

### **ARTICLE 33 - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE**

**33.1** Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer aucune personne physique ou morale dans les Locaux, même à titre gratuit. Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du Preneur dans les lieux loués est formellement interdite.

**33.2** Toute location-gérance est soumise à l'agrément du Bailleur, et devra comporter une clause de résiliation de plein droit en cas de cession du fonds de commerce.

### **ARTICLE 34 - CESSION**

**34.1** Le Preneur ne pourra céder son Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le Centre. L'acquéreur du fonds de commerce devra être agréé par le Bailleur auquel la cession sera signifiée préalablement à sa réalisation.

**34.2** La cession ne pourra être régularisée que si le cédant a intégralement exécuté ses obligations, notamment relatives au loyer et aux charges, envers le Bailleur. Par ailleurs, le cédant remettra au Bailleur, préalablement à ladite régularisation de la cession, le rapport de repérage amiante avant travaux dans ses aménagements et installations (ou toute autre dénomination qui s'y substituerait).

**34.3** Cette cession sera régularisée par acte authentique, auquel interviendra le Bailleur, et dont une expédition lui sera remise aux frais du Preneur. Le cédant sera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des Loyers et de l'exécution du Bail, notamment en ce qui concerne l'affectation donnée aux Locaux loués et résultant de l'Article 3 ci-dessus pendant une durée de trois (3) ans à compter de la date de transfert de propriété du bail. Par dérogation à l'article L.145-16-1 du code de commerce, le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

**34.4** En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur ou de son représentant, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie

précédemment versé par le cédant devant être remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues à l'Article 26 du présent Bail.

**34.5** Le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du Bail ou de ses prorogations et renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

**34.6** Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préemption, le Preneur devra lui communiquer au moins quarante-cinq jours à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

**34.7** La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication de l'état civil et de l'adresse du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K-Bis de moins de trois mois, l'indication du prix de vente du fonds de commerce et les modalités de paiement du prix, l'évaluation du stock, l'énumération des contrats conclus par le cédant en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants, de manière générale toutes les autres conditions de la vente projetée. Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision éventuelle d'user de son droit de préemption. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préemption. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre d'acceptation éventuelle du Bailleur à la notification du Preneur, laquelle vaudra vente dans les conditions prévues par l'article 1589 du Code Civil.

**34.8** En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

**34.9** Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et la personnalité des cocontractants pour que la notification soit valable.

**34.10** Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer, ou substituer tout tiers de son choix, au cessionnaire, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

**34.11** Enfin, pour se conformer aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il devra être établi entre le Bailleur et le cessionnaire au jour de la prise d'effet de la cession un état des lieux, étant d'ores et déjà expressément convenu que :

- cet état des lieux sera établi :
  - o pour le seul accomplissement de la formalité prévue à l'article L.145-40-1 du Code de commerce

- o soit amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier aux frais partagés des parties ;
- l'obligation de délivrance du Bailleur sera, totalement, remplie par la prise de possession des Locaux en l'état au jour de la cession ;
- en conséquence, le Bailleur ne garantira, ni l'état des Locaux, ni les vices de toute nature cachés ou apparents, ni l'adaptation des Locaux à l'activité du cessionnaire, ni toute autre disposition figurant à ce sujet dans l'acte de cession entre le cédant et le cessionnaire, relativement à l'état des Locaux, le cessionnaire devant faire son affaire personnelle des rapports de droit pouvant exister à l'encontre du cédant, de sorte que la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires ne puisse être recherchée ;
- seul l'état des lieux d'entrée initial établi entre le Preneur et le Bailleur lors de la

Livraison tel que visé à l'ARTICLE 5 - fera foi entre le Bailleur et le cessionnaire (notamment pour déterminer les obligations du cessionnaire lors de la restitution des Locaux dans les conditions visées à l'ARTICLE 17 - ), ce que le cessionnaire devra confirmer, sans réserves, au Bailleur au moment de la cession, le cédant s'en portant fort.

**34.12** L'acte de cession devra impérativement reprendre les dispositions du présent article 34.11 sous peine de nullité de la cession.

### ARTICLE 35 - RENOUELEMENT

**35.1** Le renouvellement éventuel du présent Bail ne pourra être consenti et accepté que pour une nouvelle période de dix ans [ sauf disposition légale ou réglementaire impérative contraire].

**35.2** Lors de chaque éventuel renouvellement successif le loyer de renouvellement sera nécessairement le Loyer à deux composantes de l'Article 22 du présent Bail, c'est-à-dire un Loyer Variable fixé au taux convenu en Partie I du présent Bail, qui ne pourra en tout état de cause être inférieur à un loyer minimum garanti égal à la valeur locative des Locaux à la date d'effet du renouvellement du Bail.

**35.3** Lors de chaque éventuel renouvellement successif :

- les Parties conviennent que le montant du loyer minimum garanti du Bail ainsi renouvelé, sera fixé à la valeur locative, telle que définie par l'article L.145-33 du Code de Commerce et les articles R.145-2 et suivants du Code de Commerce . D'un commun accord entre les Parties, la valeur locative sera fixée par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du Centre, ou à défaut, d'un Centre Commercial équivalent, sauf à être corrigée en considération des différences constatées entre les Locaux et les locaux de référence ;

*MS*

- en tant que de besoin, il est expressément convenu entre les Parties que
  - (i) le loyer minimum garanti de renouvellement ne sera pas plafonné et
  - (ii) l'éventuelle variation à la hausse du loyer minimum garanti qui découlera de cette fixation à la valeur locative ne sera pas limitée et pourra conduire à des augmentations supérieures pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

À défaut d'accord amiable, les Parties attribuent volontairement et expressément compétence au **Président du Tribunal Judiciaire compétent faisant fonction de Juge des Loyers Commerciaux** (soit territorialement le Président du Tribunal Judiciaire de Paris en application de la clause attributive de compétence territoriale résultant du présent bail, sauf exception en cas d'inapplicabilité de cette clause pour cause de souscription entre deux parties non-commerçantes (cf. Article 48 du Code de Procédure Civile) renvoyant dans ce cas à la compétence du Juge des Loyers Commerciaux du Tribunal Judiciaire situé dans le ressort des lieux loués par application de la règle de compétence territoriale de droit commun) et ce pour fixer le loyer minimum garanti à la valeur locative, comme il est dit ci-dessus, la procédure de fixation du loyer étant ainsi entreprise dans les termes et conditions définies par les articles R 145-23 et suivants du code de commerce, le Juge statuant sur mémoires.

#### **ARTICLE 36 - FORMALITES**

Toute formalité qui serait la suite du Bail sera effectuée aux frais du seul Preneur.

#### **ARTICLE 37 - COMPETENCE**

Tout litige relatif aux présentes et à leurs suites sera de la compétence des Tribunaux de Paris.

#### **ARTICLE 38 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection

de domicile :

- (a) le Bailleur, en son siège social,
- (b) le Preneur, dans les Locaux.

#### **ARTICLE 39 - FRAIS ET HONORAIRES**

**39.1** Le Preneur s'oblige à s'acquitter à la signature du présent Bail d'une somme forfaitaire telle que définie en Partie I au titre de sa participation aux frais et honoraires d'une part de rédaction des présentes et d'autre part d'assistance administrative attachée à toute déclaration préalable transmise et élaborée par le Preneur.

**39.2** Ces frais et honoraires tels que stipulés en Partie I s'entendent hors taxes et seront majorés de la T.V.A. en vigueur à la date de signature du présent Bail.

## ARTICLE 40 - DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Le Bailleur et le Preneur affirment leur attachement à poursuivre les objectifs en matière de développement durable tels qu'exposés dans l'Annexe Environnementale.

## ARTICLE 41 - DECLARATIONS

**41.1** Le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur un état des Risques et Pollutions annexé aux présentes et comprenant :

- les informations relatives aux risques naturels, miniers, et technologiques du périmètre dans lequel sont situés les Locaux, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement.
- les informations relatives à la pollution des sols, conformément à l'article L 125-7 du code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoyant que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L.125-6 du code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement.

Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation du Centre au regard de ces réglementations et s'interdit tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

**41.2** Le Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E) tel que prévu et en application des articles L. 134-1 à L.134-5, du Code de la construction et de l'habitation est joint à des fins d'information aux présentes conformément aux dispositions de l'Arrêté du 18 avril 2012 du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, relatif au diagnostic de performance énergétique pour les Centres Commerciaux existants proposés à la Vente ou à la Location en France Métropolitaine ( publié au J.O du 28 avril 2012), arrêté pris en application de la Loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010.

**41.3** Dans l'hypothèse où le Centre entre dans le champ d'application du dossier technique amiante, le Bailleur tient à la disposition du Preneur le dossier technique amiante relatif au Centre (en ce compris, les Locaux). Le Preneur reconnaît avoir consulté le dossier et déclare en avoir une parfaite connaissance, et faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

## ARTICLE 42 - ACTES ET FAITS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL

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

*Mur*

### **ARTICLE 43 - SUBSTITUTION**

Si, pendant la durée du Bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie du Centre, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert, dans les droits et obligations du Bailleur, conformément aux termes et conditions de l'acte passé entre le Bailleur et ledit tiers au titre de ce transfert, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

### **ARTICLE 44 - OBLIGATION D'INFORMATION**

Le Preneur s'engage irrévocablement à notifier au Bailleur au plus tard dans les trois (3) mois de leur survenance par lettre recommandée avec avis de réception tous faits ayant pour effet de modifier significativement sa situation juridique, notamment et de manière non limitative, toute modification significative de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, de siège social), fusion, scission, transfert universel de patrimoine, ou tout changement de contrôle du Preneur et/ou des sociétés qui le contrôlent directement ou indirectement. Cette notification devra être accompagnée des justificatifs y afférents.

### **ARTICLE 45 - TRANSMISSION DES DOCUMENTS LOCATIFS PAR VOIE DEMATERIALISEE ET MODALITES DE RECOURS A LA SIGNATURE ELECTRONIQUE**

#### **45.1 Transmission des Documents Locatifs par voie dématérialisée**

La loi reconnaissant la valeur juridique du document électronique et afin de faciliter les relations locatives entre les Parties, le Bailleur se réserve la possibilité de mettre en place un processus de transmission dématérialisée au Preneur des documents en relation avec le Bail et de ses annexes, et notamment les factures et/ou avoirs émis par le Bailleur, les procès-verbaux de livraison et d'ouverture des Locaux au public, les états des lieux d'entrée et de sortie, et plus généralement tous documents établis dans le cadre de la conclusion, l'exécution et l'expiration du Bail (ci-après le(s) « Document(s) Locatif(s) »).

Dès lors qu'il aura été prévenu, par tous moyens, par le Bailleur du caractère effectif de la mise en place de ce processus et de la nature des documents concernés, le Preneur accepte d'ores et déjà que les Documents Locatifs fassent l'objet d'une transmission par voie dématérialisée.

D'un commun accord entre les Parties, la transmission dématérialisée au Preneur des Documents Locatifs se fera au moyen d'un simple courrier électronique à l'adresse électronique du Preneur. Le Preneur s'engage à communiquer sans délai au Bailleur et/ou son mandataire, à l'attention de son service de gestion locative, son adresse électronique et, en cas de modification de celle-ci, sa nouvelle adresse.

A défaut de communication par le Preneur de son adresse électronique et passé le délai de 8 jours suivant la demande du Bailleur, le Preneur sera redevable de plein droit d'une somme de 150 € par jour de retard, à titre de pénalité irréductible, sans préjudice pour le Bailleur, si bon lui semble, de mettre en jeu la clause résolutoire du Bail pour ce motif.

Le Preneur reconnaît et accepte expressément que la date d'expédition figurant sur le courrier électronique par lequel le Bailleur lui aura communiqué tout Document Locatif vaudra, jusqu'à preuve du contraire, remise effective au Preneur de ce document. Il s'engage toutefois à en accuser réception.

Les Parties conviennent et reconnaissent que chaque Document Locatif transmis par courrier électronique ou toute autre forme dématérialisée :

- constitue l'original du document concerné,
- est établi et conservé par les Parties dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité,
- est parfaitement valable entre elles, les Parties s'engageant notamment à ne pas en contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante, sur le fondement de son envoi sous la forme électronique ou toute autre forme dématérialisée,
- constitue une preuve littérale et a la même valeur probante qu'un écrit transmis sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil.

Les Parties conviennent et reconnaissent que la transmission des Documents Locatifs par courrier électronique ou toute autre forme dématérialisée vaut preuve entre elles de l'existence, de l'origine, du contenu, de l'intégrité, de l'envoi du document par le Bailleur et de sa réception par le Preneur, étant rappelé que l'envoi et la réception du document sont réputés intervenir au même moment.

Chaque Partie est responsable de son système de messagerie électronique et de sa capacité à traiter l'envoi et la réception des Documents Locatifs. Si l'une des Parties se trouve dans une impossibilité quelconque d'utiliser son système de messagerie électronique, elle en avertira l'autre dans les meilleurs délais.

Nonobstant le processus de transmission dématérialisée ci-dessus convenu et aux lieu et place de celui-ci, le Bailleur se réserve le droit de transmettre à tout moment au Preneur les Documents Locatifs :

- (i) au moyen d'un processus de transmission dématérialisée différent de celui ci-dessus convenu. Dans ce cas, le Bailleur s'engage à en avvertir le Preneur et lui en communiquer les modalités, par simple courrier électronique ou par lettre recommandée avec avis de réception, 8 jours au moins avant sa mise en place,
- (ii) par voie postale ou remise en mains propres, pour quelle que raison que ce soit et en particulier en cas de dysfonctionnement du système de messagerie électronique de l'une ou l'autre des Parties ou de tout autre processus de transmission dématérialisée qui s'y serait substitué.

#### **45.2. Modalités de recours à la signature électronique**

Pour des raisons d'organisation matérielle, le Bailleur entend pouvoir procéder en la forme électronique à la signature du Bail et de tous actes, avenants, documents et annexes en relation avec le Bail (ci-après le(s) « eDocument(s) »).

*NNA*

Dans ce cadre, le Bailleur aura recours aux services d'un prestataire spécialisé en ce domaine, à savoir la société DocuSign France (ci-après désignée le « Prestataire»), société par actions simplifiée, dont le siège social est situé à Issy-les-Moulineaux (92310), 9-15 rue Maurice Mallet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 812 611 150, et dont le nom commercial est « DOCUSIGN », en bénéficiant de la solution mise en place par le Prestataire au profit du Bailleur ou son mandataire pour procéder à la signature électronique des eDocuments.

Dès lors qu'il aura été prévenu, par tous moyens, par le Bailleur de sa volonté de recourir à ce processus et de la nature des documents concernés, le Preneur accepte d'ores et déjà que les eDocuments fassent l'objet d'une signature électronique suivant les modalités et conditions prévues par le Prestataire.

Pour la signature électronique de chaque eDocument concerné, le Preneur s'engage (i) à transmettre au Bailleur, son mandataire ou le Prestataire, tous documents nécessaires à la justification et la certification de l'identité, la qualité et le pouvoir du signataire agissant pour son compte et (ii) à se conformer strictement aux modalités de mise en œuvre du processus de signature électronique du Prestataire.

Les Parties conviennent et reconnaissent que tout eDocument qui fera l'objet d'une signature électronique au moyen du processus mis en place par le Prestataire et dont les caractéristiques et modalités sont décrites par un guide d'utilisateur établi par le Prestataire librement accessible sur son site internet :

- constitue l'original du document concerné,
- est établi et conservé par les Parties dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité,
- est parfaitement valable entre elles, les Parties s'engageant notamment à ne pas en contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante, sur le fondement de sa forme dématérialisée et sa signature électronique,
- constitue une preuve littérale et a la même valeur probante qu'un écrit transmis sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil.

Les Parties conviennent et reconnaissent en outre que :

- la signature électronique de tout eDocument selon le processus mis en place par le Prestataire constitue un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec ledit document,
- les conditions dans lesquelles la signature électronique aura été créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité du document garantie, sont conformes à celles fixées par le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017,
- la signature électronique de tout eDocument selon le processus mis en place par le Prestataire vaudra preuve du contenu dudit document, de l'identité des signataires et de leur consentement aux obligations et conséquences de faits et de droit qui découlent de ce document. En particulier, l'envoi du message SMS ou sous tout autre

format électronique confirmant la signature de l'acte sera réputé émaner du signataire qui se sera identifié comme tel sur la plateforme du Prestataire,

- la conservation et l'archivage de tout eDocument sous la forme électronique par le Prestataire ou le sous-traitant auquel il a entendu confié cette mission et dont les conditions générales d'utilisation sont accessibles sur le site internet du Prestataire ([https://cdcarkhineo.com/docs/CG\\_FR\\_ClientFinal\\_2019.html](https://cdcarkhineo.com/docs/CG_FR_ClientFinal_2019.html)) permettent d'en garantir l'intégrité dans le temps.

Nonobstant le processus de signature électronique ci-dessus convenu et aux lieu et place de celui-ci, le Bailleur se réserve le droit de proposer au Preneur de signer tout eDocument :

- (i) au moyen d'un processus de signature électronique mis en place par un prestataire différent de celui ci-dessus convenu. Dans ce cas, le Bailleur s'engage à en avertir le Preneur et lui en communiquer les modalités, par simple courrier électronique ou par lettre recommandée avec avis de réception, 8 jours au moins avant sa mise en place,
- (ii) de manière manuscrite sur support papier, pour quelle que raison que ce soit et en particulier en cas de dysfonctionnement du système de signature électronique utilisé.

Enfin, nonobstant la signature électronique de tout eDocument, chacune des Parties se réserve le droit d'en solliciter la signature manuscrite d'un exemplaire sur support papier et s'engage à y procéder à première demande de l'autre.

#### **ARTICLE 46 – TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES**

Pour l'exécution du présent bail et de ses renouvellements successifs, comme de sa tacite prolongation, les parties consentent mutuellement et expressément au traitement des données à caractère personnel (DCP) les concernant, chacune étant responsable des traitements qu'elle opère. Les traitements ont pour base légale l'exécution du bail et pour finalités la gestion contractuelle et l'activité commerciale. Les données sont aussi susceptibles d'être mises à disposition des personnes autorisées via une « data room » électronique, dans le cadre d'une procédure de cession / acquisition d'actifs, exclusivement à des fins d'évaluation des actifs et de façon confidentielle.

À cet égard, dans l'hypothèse où le bailleur, ou son mandataire, serait amené à traiter de DCP, il s'engage à être à tout moment pendant la durée du présent bail, ses renouvellements successifs ou sa tacite prolongation, en conformité avec les lois et règlements européens et français relatifs à la protection des données personnelles, en particulier le règlement européen sur la protection des données personnelles n°2016/679 du 27 avril 2016 (le « RGPD ») et les textes nationaux pris en application.

Il devra notamment documenter le respect par ses soins desdites réglementations en tenant à jour un registre dédié à la fois aux traitements de DCP réalisés, aux failles comme risques de failles de sécurité précitées. Il devra également mettre en œuvre toutes mesures techniques, organisationnelles et garanties appropriées afin de se conformer auxdites règles. Ceci concerne à titre non limitatif, la sécurité des DCP (y compris leur confidentialité et leur intégrité), la minimisation de leur traitement, le respect des règles en matière de transferts de DCP en dehors de l'Union

*MLA*

européenne et le respect des droits et libertés des personnes physiques dont les DCP sont traitées (notamment information, transparence, consentement, accès, limitation, opposition, portabilité, effacement et voies de recours). Conformément au RGPD, les données seront conservées pendant la durée d'exécution du bail, et jusqu'à la plus tardive des dates de prescriptions plus six mois hors contentieux de toutes actions pouvant naître du dudit contrat et en cas de sinistre et/ou contentieux jusqu'à l'obtention d'une décision définitive rendue en dernier ressort.

Les personnes concernées désirant exercer leurs droits pourront s'adresser au délégué à la protection des données de Klépierre, à l'adresse dpo@klepierre.com.

Sans préjudice de toute autre stipulation des présentes, les termes de la présente clause survivront à l'expiration ou à sa résiliation pour quelque cause que ce soit, et ce pour la durée de prescription des droits et obligations qui en font l'objet.

### Annexe A

#### DEFINITIONS

Dans le présent Bail, les termes commençant par une majuscule ont, sauf dispositions contraires, le sens qui leur est donné dans le présent Article.

« **Annexes** » signifie les annexes du Bail dont la liste figure en Partie I .

« **Annexe Environnementale** » signifie l'annexe intitulée « annexe environnementale » telle qu'elle figure en annexe du Bail.

« **Bailleur** » a la signification qui lui est donnée en tête du présent Bail.

« **Bail** » signifie le présent bail, en ce inclus, le préambule, la Partie I, la Partie II et les Annexes.

« **Centre** » signifie l'ensemble immobilier à usage de centre commercial, tel que plus amplement défini en Partie I .

« **Cahier des Charges** » signifie le document dénommé, selon le cas, cahier des charges, cahier des prescriptions techniques et architecturales ou cahier preneur ou plus largement tout autre document technique, ainsi que ses éventuelles annexes, tels que figurant en Annexe du Bail.

« **DPE** » Diagnostic de Performance Energétique à la signification qui lui est donnée à l'Article 41.2 et tel qu'il figure en annexe du bail.

« **Documents locatifs** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 45

« **Dossier d'Aménagement Preneur** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 14.1.

« **Entité Collective de Gestion** » signifie l'entité ou les entités (syndicat de copropriétaires AFUL, AFU, ASL...) dénommées comme telles dans la Partie I ou toute entité qui pourrait venir à être postérieurement créée par l'effet de la loi, ou avec l'accord du Bailleur, en substitution ou non d'une Entité Collective de Gestion existante, aux fins d'organiser la conservation, la gestion ou l'administration, de tout ou partie du Centre.

*MA*

« **Livraison** » signifie la date à laquelle le Preneur prend possession des Locaux, comme il est dit à l'Article 5.

« **Locaux** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.

« **Loyer** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Loyer Minimum Garanti** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Loyer Variable** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Organisme des Commerçants du Centre** » signifie l'Organisme des Commerçants du Centre tel que le cas échéant défini dans l'Exposé du Bail, et/ou tout organisme quelle qu'en soit la nature juridique (société commerciale, association, Groupement d'Intérêt Economique ou autre) qui viendrait à être créé, en substitution le cas échéant de l'Organisme des Commerçants du Centre existant, en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement, l'animation et la publicité.

« **Partie I** » signifie les stipulations figurant dans la première partie du Bail

« **Partie II** » signifie les stipulations figurant dans la seconde partie du Bail

« **Règlement Intérieur** » signifie le règlement intérieur du Centre tel que figurant en Annexe du Bail, et le cas échéant, tel qu'ultérieurement modifié.

« **RGPD** » signifie Règlement Général de Protection des Données

« **Parties** » signifie le Bailleur et le Preneur.

« **Preneur** » a la signification qui lui est donnée en tête du présent Bail.

« **Surface GLA** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.2.

« **Surface de Vente** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.3.

« **Travaux d'Aménagement** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.

Il est rappelé que le Bail a été divisé en deux parties pour les seuls besoins de facilité d'exploitation et que l'ensemble des stipulations du Bail, que ce soient celles de la Partie I ou celles de la Partie II, a été librement négocié entre les Parties. En conséquence, les Parties reconnaissent que le Bail étant un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, l'article 1171 du Code civil n'est pas applicable aux présentes.

### COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite,

*MMA*

la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

### LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

*Mua*

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

*Handwritten mark*

## LA SOUSSIGNEE

La Société **BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT**, Société par actions simplifiée au capital de 3 000,00 Euros dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 2 Boulevard Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 929 724 813.

### Représentée par :

Monsieur Philippe MARTENA, Président de Société, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (92100), 2 Boulevard Jean Jaurès.  
Né à FONTENAY SOUS BOIS (94120), le 24 Février 1967.  
De nationalité Française.

Agissant en qualité de Président de la société BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

A par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

**Tout collaborateur de l'office notarial de Maître Grégory DEMAZURE, 2 rue Paul Laurent à RIBEMONT (Aisne).**

**A L'EFFET PRENDRE A BAIL COMMERCIAL conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce de :**

La Société **CECOBIL**, Société en commandite simple au capital 5.121.600,00 Euros dont le siège est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 408 175 966.

Représentée par son mandataire :

La Société **KLEPIERRE MANAGEMENT**, Société en Nom Collectif, dont le siège social est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 562 100 214.

### **L'IMMEUBLE DONT LA DESIGNATION SUIT:**

### **DANS LE CENTRE COMMERCIAL OU SONT SITUES LES LOCAUX OBJET DU BAIL**

Les locaux, objet du présent bail (les « **Locaux** ») sont situés en pieds d'immeubles sis rue Le Corbusier, boulevard Jeans Jaurès, Grand Place à BOULOGNE BILLANCOURT (92100).

L'Ensemble Immobilier dans lequel s'inscrivent les locaux objets du présent bail est édifié dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté désignée ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT dont il constitue pour partie le lot B, délimitée :

- au Nord par la façade Grand' Place ouvrant sur le Boulevard Jean Jaurès,
- au Sud par la rue Gallieni,
- à l'Ouest par la rue d'Aguesseau,
- à l'Est par la rue de la Saussière.

Cette ZAC comprend des aménagements commerciaux constitués par :

- une galerie commerciale avec boutiques et moyennes unités désignée Centre Commercial Les Passages de l'Hôtel de Ville (îlot A)
- des locaux commerciaux en pied d'immeubles situés de part et d'autre de la Grande Place et sur le Boulevard Jean Jaurès (îlot B)
- un parking souterrain privé à usage public sur 3 niveaux, et des parkings privés

L'ensemble des lots de volume et ouvrages édifiés dans le périmètre de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT sont régis par les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre dénommée AFUL DE LA ZAC CENTRE VILLE A BOULOGNE BILLANCOURT établis aux termes d'un acte reçu par Maître GULUCHE, Notaire à Levallois-Perret, le 12 décembre 1989.

Le lot B dans lequel s'inscrivent les Locaux objets du présent bail est subdivisé en deux sous-volumes désignés lot BB et lot BA.

Les Locaux objet du présent bail appartiennent en tout ou en partie au sous lot et au lot de volume précisé en article 2 de la Partie I.

Le lot BA fait l'objet d'une division en volume, conformément à un état descriptif de division volumétrique établi par Maître André PONE, Notaire à Paris, le 16 septembre 1998, ayant fait l'objet de 4 actes modificatifs en date des 5 novembre 1998, 16 décembre 1998, 7 juillet 1999 et 15 mai 2001 et comportant en outre les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre des propriétaires des différents volumes dénommée AFUL DES PROPRIETAIRES DU LOT BA DE LA ZAC CENTRE VILLE A BOULOGNE BILLANCOURT, créée afin d'assurer la gestion des éléments d'intérêt collectif, (l'« **Entité Collective de Gestion** »).

Le lot BB fait l'objet d'une division en volume, conformément à un état descriptif de division volumétrique établi par Maître André PONE, Notaire à Paris, le 10 juillet 1998, ayant fait l'objet d'un acte modificatif reçu le 22 décembre 1998 par Maître Henri PALUD, Notaire à Paris.

Les différents propriétaires de volumes compris dans le périmètre de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT se réservent la faculté de mettre en place toute autre association foncière urbaine libre ou association syndicale libre association des propriétaires. Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujéti aux règles que ces organisations seraient amenées à instaurer et aux charges qu'ils auraient pour fonction de répartir entre les occupants de l'ensemble.

Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujéti aux règles (présentes et futures) instaurées par les Entités Collectives de Gestion, ainsi qu'aux charges qu'elles auraient pour fonction de répartir entre les occupants de l'ensemble immobilier.

Le Bailleur est également propriétaire du centre commercial désigné Centre Commercial Les Passages de l'Hôtel de Ville, 5 rue Tony Garnier, BOULOGNE BILLANCOURT (92100) (le « **Centre** »), à proximité immédiate de l'immeuble de situation du local donné à bail.

La Société Bailleresse a organisé le fonctionnement dudit Centre par la mise en place de règlements et entend voir régi par les mêmes règles d'organisation et de fonctionnement le local loué objet des présentes.

Le Preneur s'engage irrévocablement à respecter et à faire respecter par les personnes dont il répond, l'ensemble des règles et règlements applicables à tout moment au Centre et/ou à ses exploitants tels que, sans que cette liste ne soit exhaustive, le Règlement Intérieur qui précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 3], le Cahier des Charges des Travaux (le « **Cahier des Charges** ») [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 2] et le « Cahier des charges vitrines et enseignes » [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 8].

### LOCAUX

Local n° 128

Niveau : rez-de-chaussée

#### **Ilot BA, partie du bâtiment B6 lot de volume n°115**

Surface GLA des Locaux : 76,70 m<sup>2</sup> environ, décomposée comme suit :

- 44,20 m<sup>2</sup> situés en rez-de-chaussée,
- 32,5 m<sup>2</sup> situés en mezzanine (Hauteur sous plafond 2,1m)

Surface de Vente des Locaux : 68 m<sup>2</sup>, décomposée comme suit :

- 37.9 m<sup>2</sup> situés en rez-de-chaussée,
- 30.1 m<sup>2</sup> situés en mezzanine

Le Preneur reconnaît expressément avoir été alerté sur les modes de détermination de la Surface GLA et de la Surface de Vente.

### DESTINATION

#### **3.1 Destination :**

A titre principal : Vente sur place et à emporter de type sandwich bagels ;

A titre accessoire : Vente de pâtisseries, boissons non alcoolisées et petites restaurations salées ;

Vente sur place et à emporter de sandwich de **type bagel**, plats composés et petites restauration salées, boissons alcoolisés et non alcoolisés, pâtisseries, desserts,

Ventes de produits dérivés (goodies), et négoce alimentaire (granola, chips etc.), dans la limite de 10% du CA

A l'exclusion de toute autre activité.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien, à ses frais et risques, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de cette activité et ce, sans recours contre le Bailleur qui n'encourt aucune responsabilité à ce sujet.

Il est ici précisé que les activités ci-avant définies ne nécessitent ni système d'extraction d'aucune sorte ni bac à graisse ou récupérateur de graisse ; ce que le Preneur reconnaît expressément et irrévocablement.

En outre, les produits proposés seront cuits sur place au moyen d'une friteuse Qualityfry et d'un Merrychef Toaster ; la puissance utile pour ces appareils étant de 36 Kw ; le Preneur acceptant expressément et irrévocablement de s'abstenir de tout autre moyen de réchauffage qui nécessiterait une puissance électrique supérieure. Il est ici précisé que le Preneur pourra également utiliser des appareils d'électro-ménager courant pour le réchauffage des produits proposés (par exemple, grille-pain, toaster, etc...)

Le Preneur s'engage expressément et sans réserve :

- à respecter la puissance maximale de 36 kw en ce qui concerne l'usage de l'ensemble des appareils de chauffe dans les lieux loués et, à ce titre, reconnaît que l'ensemble de ces appareils de chauffe ne constituent aucunement « un ilot de cuisson » au sens de la réglementation sécurité incendie.
- à ne procéder à aucun raccordement de quelque manière que ce soit sur le système de ventilation mécanique contrôlée [VMC] comme système de captation des buées et des graisses résultant de son activité de chauffage ou réchauffage.
- A installer des équipements particulièrement performants de captation et d'aspiration des buées et des graisses.
- à respecter le règlement départemental sanitaire ou tout texte qui s'y substituerait en ce qui concerne la mise en place d'un système de captation des buées et des graisses.

Les conditions précitées sont déterminantes pour le Bailleur dans son autorisation d'exercer une activité de chauffage et de réchauffage.

A ce titre, le Preneur s'engage expressément et irrévocablement à respecter toute sujétion ou directive émanant du Bailleur et/ou de son Mandataire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur et/ou son Mandataire viendrait à constater, par quelque moyen que ce soit, à quelque moment que ce soit en cours du Bail, le non-respect par le Preneur des stipulations ci-dessus, le Bailleur et/ou son Mandataire mettra en demeure par courrier RAR le Preneur de prendre sous 8 jours toute mesure aux fins de respecter les stipulations ci-dessus. Si la mise en demeure visée ci-avant restait infructueuse, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité forfaitaire de 500 € / jour de retard, et ce, jusqu'à ce que le Preneur mette fin à l'infraction ou aux infractions constatée(s).

### 3.4 Enseigne :

BAGELSTEIN

### DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de **DIX (10) années entières et consécutives** à compter de la date de Livraison, qui interviendra à titre prévisionnel au plus tard le **15 octobre 2024** (la « **Date de Prise d'Effet** »).

**De convention expresse entre les Parties et par dérogation aux dispositions de l'article 4 alinéa 2 de la Partie II du présent bail, le Preneur renonce à son droit à donner congé à l'issue de la première période triennale ; le présent bail aura en conséquence une durée ferme de 6 ans. Le Preneur pourra**

**ainsi mettre fin au Bail à l'issue de la deuxième période triennale du présent bail dans les conditions de l'article 4 alinéa 2 de la Partie II du Bail.**

Ledit bail sera effectué aux conditions identiques du projet de bail paraphé par le bailleur et qui sera annexé à l'acte reçu par Maître Grégory DEMAZURE, Notaire à RIBEMONT (Aisne).

**Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.**

### **AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Le mandant autorise l'office notarial à détruire toutes pièces et tous documents établis en vue de la conclusion de l'acte pour lequel cette procuration est mise en œuvre, considérant que l'acte contiendra l'intégralité des conventions et justificatifs y annexés auxquels il entend donner le caractère d'authenticité.

### **PLURI REPRÉSENTATION**

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

### **DÉCHARGE DE MANDAT**

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération.

L'acte, s'il ne contient aucune réserve, emportera de plein droit la décharge du mandataire sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial. Cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Fait à *Margne Billencourt*  
Le *01/08/2024*

**Paraphes**

*ms*

Les présentes comprenant :

- 5 pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Signature

*[Signature]*

*[Signature]*

## **LA SOUSSIGNEE**

Madame Julie DUVIVIER, domiciliée professionnellement à PARIS (75009), 26 boulevard des Capucines, CS 20062, agissant pour le compte de :

La Société **CECOBIL**, Société en commandite simple au capital 5.121.600,00 Euros dont le siège est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 408 175 966.

Représentée par son mandataire :

La Société **KLEPIERRE MANAGEMENT**, Société en Nom Collectif, dont le siège social est à PARIS (75009), 26 Boulevard des Capucines, immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 562 100 214.

En vertu d'une délégation d'engagements qui lui a été consentie.

Madame Julie DUVIVIER a par ces présentes, constitué pour mandataire spécial :

Tout collaborateur de l'office notarial de Maître Grégory DEMAZURE, 2 rue Paul Laurent à RIBEMONT (Aisne).

## **DONNER À BAIL COMMERCIAL CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE A :**

La Société **BAGEL BOULOGNE BILLANCOURT**, Société par actions simplifiée au capital de 3 000,00 Euros dont le siège social est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 2 Boulevard Jean Jaurès, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 929 724 813.

## **L'IMMEUBLE DONT LA DESIGNATION SUIT :**

### **CENTRE COMMERCIAL OU SONT SITUÉS LES LOCAUX OBJET DU BAIL**

Les locaux, objet du présent bail (les « **Locaux** ») sont situés en pieds d'immeubles sis rue Le Corbusier, boulevard Jeans Jaurès, Grand Place à BOULOGNE BILLANCOURT (92100).

L'Ensemble Immobilier dans lequel s'inscrivent les locaux objets du présent bail est édifié dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté désignée ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT dont il constitue pour partie le lot B, délimitée :

- au Nord par la façade Grand' Place ouvrant sur le Boulevard Jean Jaurès,
- au Sud par la rue Gallieni,
- à l'Ouest par la rue d'Aguesseau,
- à l'Est par la rue de la Saussière.

Cette ZAC comprend des aménagements commerciaux constitués par :

- une galerie commerciale avec boutiques et moyennes unités désignée Centre Commercial Les Passages de l'Hôtel de Ville (îlot A)

- des locaux commerciaux en pied d'immeubles situés de part et d'autre de la Grande Place et sur le Boulevard Jean Jaurès (îlot B)
- un parking souterrain privé à usage public sur 3 niveaux, et des parkings privés

L'ensemble des lots de volume et ouvrages édifiés dans le périmètre de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT sont régis par les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre dénommée AFUL DE LA ZAC CENTRE VILLE A BOULOGNE BILLANCOURT établis aux termes d'un acte reçu par Maître GULUCHE, Notaire à Levallois-Perret, le 12 décembre 1989.

Le lot B dans lequel s'inscrivent les Locaux objets du présent bail est subdivisé en deux sous-volumes désignés lot BB et lot BA.

Les Locaux objet du présent bail appartiennent en tout ou en partie au sous lot et au lot de volume précisé en article 2 de la Partie I.

Le lot BA fait l'objet d'une division en volume, conformément à un état descriptif de division volumétrique établi par Maître André PONE, Notaire à Paris, le 16 septembre 1998, ayant fait l'objet de 4 actes modificatifs en date des 5 novembre 1998, 16 décembre 1998, 7 juillet 1999 et 15 mai 2001 et comportant en outre les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre des propriétaires des différents volumes dénommée AFUL DES PROPRIETAIRES DU LOT BA DE LA ZAC CENTRE VILLE A BOULOGNE BILLANCOURT, créée afin d'assurer la gestion des éléments d'intérêt collectif, (l'« **Entité Collective de Gestion** »).

Le lot BB fait l'objet d'une division en volume, conformément à un état descriptif de division volumétrique établi par Maître André PONE, Notaire à Paris, le 10 juillet 1998, ayant fait l'objet d'un acte modificatif reçu le 22 décembre 1998 par Maître Henri PALUD, Notaire à Paris.

Les différents propriétaires de volumes compris dans le périmètre de la ZAC CENTRE VILLE à BOULOGNE BILLANCOURT se réservent la faculté de mettre en place toute autre association foncière urbaine libre ou association syndicale libre association des propriétaires. Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujéti aux règles que ces organisations seraient amenées à instaurer et aux charges qu'ils auraient pour fonction de répartir entre les occupants de l'ensemble.

Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujéti aux règles (présentes et futures) instaurées par les Entités Collectives de Gestion, ainsi qu'aux charges qu'elles auraient pour fonction de répartir entre les occupants de l'ensemble immobilier.

Le Bailleur est également propriétaire du centre commercial désigné Centre Commercial Les Passages de l'Hôtel de Ville, 5 rue Tony Garnier, BOULOGNE BILLANCOURT (92100) (le « **Centre** »), à proximité immédiate de l'immeuble de situation du local donné à bail.

La Société Bailleresse a organisé le fonctionnement dudit Centre par la mise en place de règlements et entend voir régi par les mêmes règles d'organisation et de fonctionnement le local loué objet des présentes.

Le Preneur s'engage irrévocablement à respecter et à faire respecter par les personnes dont il répond, l'ensemble des règles et règlements applicables à tout moment au Centre et/ou à ses exploitants tels que, sans que cette liste ne soit exhaustive, le Règlement Intérieur qui précise les conditions de fonctionnement

générales et particulières du Centre [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 3], le Cahier des Charges des Travaux (le « **Cahier des Charges** ») [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 2] et le « Cahier des charges vitrines et enseignes » [dont une copie du texte actuel figure en Annexe 8].

### LOCAUX

Local n° 128

Niveau : rez-de-chaussée

#### **Ilot BA, partie du bâtiment B6 lot de volume n°115**

Surface GLA des Locaux : 76,70 m<sup>2</sup> environ, décomposée comme suit :

- 44,20 m<sup>2</sup> situés en rez-de-chaussée,
- 32 ,5 m<sup>2</sup> situés en mezzanine (Hauteur sous plafond 2,1m)

Surface de Vente des Locaux : 68 m<sup>2</sup>, décomposée comme suit :

- 37.9 m<sup>2</sup> situés en rez-de-chaussée,
- 30.1 m<sup>2</sup> situés en mezzanine

Le Preneur reconnaît expressément avoir été alerté sur les modes de détermination de la Surface GLA et de la Surface de Vente.

### DESTINATION

#### **3.1 Destination :**

A titre principal : Vente sur place et à emporter de type sandwich bagels ;

A titre accessoire : Vente de pâtisseries, boissons non alcoolisées et petites restaurations salées ;

Vente sur place et à emporter de sandwich de **type bagel**, plats composés et petites restauration salées, boissons alcoolisés et non alcoolisés, pâtisseries, desserts,

Ventes de produits dérivés (goodies), et négoce alimentaire (granola, chips etc..) , dans la limite de 10% du CA

A l'exclusion de toute autre activité.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien, à ses frais et risques, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de cette activité et ce, sans recours contre le Bailleur qui n'encourt aucune responsabilité à ce sujet.

Il est ici précisé que les activités ci-avant définies ne nécessitent ni système d'extraction d'aucune sorte ni bac à graisse ou récupérateur de graisse ; ce que le Preneur reconnaît expressément et irrévocablement.

En outre, les produits proposés seront cuits sur place au moyen d'une friteuse Qualityfry et d'un Merrychef Toaster ; la puissance utile pour ces appareils étant de 36 Kw ; le Preneur acceptant expressément et irrévocablement de s'abstenir de tout autre moyen de réchauffage qui nécessiterait une puissance électrique supérieure. Il est ici

précisé que le Preneur pourra également utiliser des appareils d'électro-ménager courant pour le réchauffage des produits proposés (par exemple, grille-pain, toaster, etc...)

Le Preneur s'engage expressément et sans réserve :

- à respecter la puissance maximale de 36 kw en ce qui concerne l'usage de l'ensemble des appareils de chauffe dans les lieux loués et, à ce titre, reconnaît que l'ensemble de ces appareils de chauffe ne constituent aucunement « un ilot de cuisson » au sens de la réglementation sécurité incendie.
- à ne procéder à aucun raccordement de quelque manière que ce soit sur le système de ventilation mécanique contrôlée [VMC] comme système de captation des buées et des graisses résultant de son activité de chauffage ou réchauffage.
- A installer des équipements particulièrement performants de captation et d'aspiration des buées et des graisses.
- à respecter le règlement départemental sanitaire ou tout texte qui s'y substituerait en ce qui concerne la mise en place d'un système de captation des buées et des graisses.

Les conditions précitées sont déterminantes pour le Bailleur dans son autorisation d'exercer une activité de chauffage et de réchauffage.

A ce titre, le Preneur s'engage expressément et irrévocablement à respecter toute stipulation ou directive émanant du Bailleur et/ou de son Mandataire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur et/ou son Mandataire viendrait à constater, par quelque moyen que ce soit, à quelque moment que ce soit en cours du Bail, le non-respect par le Preneur des stipulations ci-dessus, le Bailleur et/ou son Mandataire mettra en demeure par courrier RAR le Preneur de prendre sous 8 jours toute mesure aux fins de respecter les stipulations ci-dessus. Si la mise en demeure visée ci-avant restait infructueuse, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité forfaitaire de 500 € / jour de retard, et ce, jusqu'à ce que le Preneur mette fin à l'infraction ou aux infractions constatée(s).

### 3.4 Enseigne :

BAGELSTEIN

### DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de **DIX (10) années entières et consécutives** à compter de la date de Livraison, qui interviendra à titre prévisionnel au plus tard le **15 octobre 2024** (la « **Date de Prise d'Effet** »).

**De convention expresse entre les Parties et par dérogation aux dispositions de l'article 4 alinéa 2 de la Partie II du présent bail, le Preneur renonce à son droit à donner congé à l'issue de la première période triennale ; le présent bail aura en conséquence une durée ferme de 6 ans. Le Preneur pourra ainsi mettre fin au Bail à l'issue de la deuxième période triennale du présent bail dans les conditions de l'article 4 alinéa 2 de la Partie II du Bail.**

Ledit bail sera effectué aux conditions identiques du projet de bail paraphé par le bailleur et qui sera annexé à l'acte reçu par Maître Grégory DEMAZURE, Notaire à RIBEMONT (Aisne).

**Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.**

### **AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES**

Le mandant autorise l'office notarial à détruire toutes pièces et tous documents établis en vue de la conclusion de l'acte pour lequel cette procuration est mise en œuvre, considérant que l'acte contiendra l'intégralité des conventions et justificatifs y annexés auxquels il entend donner le caractère d'authenticité.

### **PLURI REPRÉSENTATION**

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

### **DÉCHARGE DE MANDAT**

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération. L'acte, s'il ne contient aucune réserve, emportera de plein droit la décharge du mandataire sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial. Cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Fait à

Le

Les présentes comprenant :

- 5 pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

Signature

**Paraphes**

DS  
JD

DocuSigned by:  
*Julie DUMMER*  
604C8041D5A945A...

**Certificat de réalisation**

Identifiant d'enveloppe: E8F68A1A64544A5DB0F6B167080CFE7A  
 Objet: PROCURATION PAR LE BAILLEUR CECOBIL A BAGEL - BOULOGNE  
 Enveloppe source:  
 Nombre de pages du document: 5 Signatures: 1  
 Nombre de pages du certificat: 4 Paraphe: 5  
 Signature dirigée: Activé  
 Horodatage de l'enveloppe: Activé  
 Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada)

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:  
 Virginie NAUDAN  
 26 Boulevard des Capucines  
 PARIS, ILE DE FRANCE 75009  
 Virginie.NAUDAN@klepierre.com  
 Adresse IP: 163.116.163.140

**Suivi du dossier**

État: Original Titulaire: Virginie NAUDAN  
 02/07/2024 08:35:58 Virginie.NAUDAN@klepierre.com

Emplacement: DocuSign

**Événements de signataire**

Julie DUVIVIER  
 julie.duvivier@klepierre.com  
 Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de  
 compte (aucune)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 604C8041D5A945A...

**Horodatage**

Envoyée: 02/07/2024 08:40:23  
 Consultée: 02/07/2024 09:09:41  
 Signée: 02/07/2024 09:09:51

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 92.184.107.194

Signé à l'aide d'un périphérique mobile

**Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:**

Accepté: 18/01/2021 08:49:41  
 ID: 2bbadf6a-d1c0-48b4-9d7d-07180e722700

**Événements de signataire en personne Signature****Horodatage****Événements de livraison à l'éditeur****État****Horodatage****Événements de livraison à l'agent****État****Horodatage****Événements de livraison intermédiaire État****Horodatage****Événements de livraison certifiée****État****Horodatage****Événements de copie carbone****État****Horodatage****Événements de témoins****Signature****Horodatage****Événements notariaux****Signature****Horodatage****Récapitulatif des événements de l'enveloppe****État****Horodatages**

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	02/07/2024 08:40:23
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	02/07/2024 09:09:41
Signature complétée	Sécurité vérifiée	02/07/2024 09:09:51
Complétée	Sécurité vérifiée	02/07/2024 09:09:51

**Événements de paiement****État****Horodatages****Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KLEPIERRE FRANCE (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact KLEPIERRE FRANCE:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [sebastien.guilly@klepierre.com](mailto:sebastien.guilly@klepierre.com)

### **To advise KLEPIERRE FRANCE of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [sebastien.guilly@klepierre.com](mailto:sebastien.guilly@klepierre.com) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from KLEPIERRE FRANCE**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [sebastien.guilly@klepierre.com](mailto:sebastien.guilly@klepierre.com) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with KLEPIERRE FRANCE**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [sebastien.guilly@klepierre.com](mailto:sebastien.guilly@klepierre.com) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KLEPIERRE FRANCE as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KLEPIERRE FRANCE during the course of your relationship with KLEPIERRE FRANCE.

Liste des annexes :

- DELEGATION DE POUVOIR MME DUVIVIER
- Disclaimer Travaux.pdf
- Etat Pinel Boulogne.pdf
- Annexe 1 - Plan Local 128 M.pdf
- Annexe 1 - plan mezzanine.pdf
- Annexe 2 - CPTA RESTAURANTS PI.pdf
- Annexe 3 - Boulogne Règlement intérieur 31 01 2014.pdf
- Annexe 4 - Boulogne Statuts Asso 31 01 2014.pdf
- Annexe 5 - ERP 24 06 2024.pdf
- Annexe 6 - Charte Environnementale-janvier-2011.pdf
- Annexe 7 - DPE BOULOGNE LES PASSAGES 2021 VF.pdf
- Annexe 8 - Centre Commercial Boulognes Billancourt\_Les Passages\_V3.pdf
- Annexe 9 - 4053-CECOBIL SCS.pdf
- BAIL SIGNE PRENEUR
- PROCURATION SIGNEE PRENEUR
- PROCURATION SIGNEE BAILLEUR
- PREUVE SIGNATURE BAILLEUR