

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La société **ALTA QWARTZ**, Société en Nom Collectif au capital de 23.710 euros, dont le siège social est situé à PARIS (75008), 8 avenue Delcassé, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 433 806 726,

Représentée par la société **ALTAREA FRANCE**, Société en Nom Collectif au capital de 5.000.000 euros, dont le siège social est situé à PARIS (75008), 8 avenue Delcassé, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 324 814 219 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, agissant en vertu d'un mandat de commercialisation,

Elle-même représentée par Monsieur Alain JODAR, Directeur Général Adjoint, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après désignée « le Bailleur »,

de première part,

ET

Monsieur Saïd LASMI, de nationalité Algérienne né le 25 juillet 1978 à OULED SAADI (Algérie), demeurant à LES PAVILLONS SOUS BOIS (93 320), 14 Allée du rendez-vous, et détenteur d'un titre de séjour MTDJ 701HS en date du 1 Août 2016,

Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution,

ci-après désigné « le Preneur »,

de seconde part,

Monsieur Saïd LASMI déclare qu'il aura la qualité de mandataire social et qu'il détiendra la majorité des parts sociales ou actions de la société en cours de constitution. Il se soumettra en outre aux obligations du présent bail, au plus tard à la date de prise d'effet du bail.

Monsieur Saïd LASMI se porte fort, promettant ratification, de l'exécution des obligations résultant de la présente clause par la société en cours de constitution, et ce vis-à-vis du Bailleur qui l'accepte.

Une fois ladite société constituée, Monsieur Saïd LASMI fera parvenir au Bailleur ou à son mandataire au plus tard à la date de prise d'effet du bail, un dossier complet constitué :

- d'un extrait kbis de la société,
- des statuts de la société démontrant de la qualité de mandataire social et d'actionnaire majoritaire de Monsieur Saïd LASMI au sein de ladite société,
- d'un document mentionnant la reprise des engagements pris au titre du bail par la société constituée (statuts ou procès-verbal d'assemblée générale),
- d'un RIB de la société.

A défaut de transmettre ce dossier au plus tard à la date de prise d'effet du bail, le bail sera réputé avoir été conclu par Monsieur Saïd LASMI agissant en son nom personnel et pour son compte. Il en demeurera seule titulaire.

ci-après désignées ensemble « les Parties »

SOMMAIRE
EXPOSE PRELIMINAIRE 6

1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	6
2. COMMERCIALISATION	7
3. GESTION	7
4. NATURE DU CONTRAT	7
5. CARACTERISTIQUES DU PRESENT BAIL	8
5.1. Négociations préalables	8
5.2. Commercialité	8
TITRE I - CONDITIONS PREALABLES	9
ARTICLE 1 - CONDITIONS PREALABLES	9
1.1. Condition suspensive	9
1.2. Non Réalisation de la condition suspensive	9
TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES	10
ARTICLE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES	10
2.1. Désignation	10
2.1.1. Local	10
2.1.2. Surface	10
2.2. Date de prise d'effet du bail	10
2.3. Livraison prévisionnelle du Local - Prise de possession	10
2.4. Destination contractuelle	10
2.5. Enseigne	10
2.6. Loyer	11
2.6.1. Loyer de base	11
2.6.2. Loyer variable additionnel	11
2.6.3. Date d'entrée en vigueur du Loyer	11
2.7. Dépôt de garantie	11
2.8. Droit d'entrée	11
2.9. Frais et honoraires	11
2.10. Commercialité	11
2.11. Autres conditions particulières	12
2.11.1. Réduction temporaire du Loyer de base	12
2.11.2. Durée	13
TITRE III - CONDITIONS GENERALES	14
ARTICLE 3 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL	14
3.1. Caractéristiques du Local	14
3.2. Surface contractuelle	14
3.2.1. Modalités de calcul de la surface contractuelle	14
3.2.2. Variation de la surface contractuelle	14
3.2.3. Vérification de la surface contractuelle	14
3.3. Surface de vente	15
3.4. Terrasse sur mail	15
ARTICLE 4 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL ET DUREE	15
ARTICLE 5 - LIVRAISON DU LOCAL - PRISE DE POSSESSION	16
5.1. Etat du Local	16
5.2. Absence du Preneur	16
ARTICLE 6 - DESTINATION CONTRACTUELLE - ENSEIGNE	17
6.1. Destination contractuelle	17

6.2. Enseigne.....	17
6.3. Absence d'exclusivité.....	17
ARTICLE 7 - LOYER	17
7.1. Fixation du loyer.....	17
7.1.1. Loyer de base.....	17
7.1.2. Actualisation du loyer de base.....	18
7.1.3. Indexation.....	18
7.1.4. Loyer variable additionnel.....	19
7.1.5. Taxe sur la valeur ajoutée.....	19
7.2. Loyer de renouvellement.....	19
7.3. Définition et contrôle du chiffre d'affaires.....	20
7.3.1. Définition du chiffre d'affaires.....	20
7.3.2. Contrôle du chiffre d'affaires.....	20
7.4. Modalités de versement des loyers.....	21
7.4.1. Date d'entrée en vigueur.....	21
7.4.2. Modalités de règlement.....	22
7.4.3. Prélèvement sur compte bancaire.....	22
7.5. Imputation des règlements.....	22
ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE	23
ARTICLE 9 - CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET / OU À USAGE COMMUN	24
9.1. Définition des parties communes et/ ou à usage commun.....	24
9.2. Généralités sur les charges et impôts communs.....	25
9.3. Inventaire des catégories de Charges et Impôts.....	25
9.4. Répartition entre Bailleur et Preneur.....	28
9.5. Calcul de la quote-part du Preneur.....	28
9.6. Règlement des Charges et Impôts communs.....	29
ARTICLE 10 - CHARGES, COTISATIONS ET IMPÔTS AFFERENTS AU LOCAL	30
10.1. Inventaire des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents au local loué.....	30
10.2. Calcul de la quote-part d'Impôts, taxes et redevances du Preneur.....	31
ARTICLE 11 - CONDITIONS D'EXPLOITATION	31
11.1. Ouverture du Local au public et maintien en état normal d'exploitation.....	31
11.2. Garnissement.....	32
11.3. Autorisations.....	32
11.4. Respect des réglementations et législations.....	32
11.5. Lutte contre le travail dissimulé.....	33
11.6. Ventes - Soldes - Promotion.....	33
ARTICLE 12 - TRAVAUX - ENTRETIEN - RÉPARATIONS	33
12.1. Travaux du Preneur.....	33
12.1.1. Modalités générales.....	33
12.1.2. Travaux d'aménagement initiaux en vue de l'ouverture du local au public.....	35
12.1.3. Travaux exécutés pendant toute la durée du bail.....	35
12.2. Entretien - Réparations.....	35
12.3. Accession.....	36
12.4. Informations.....	36
12.5. Autres travaux.....	37
ARTICLE 13 - NANTISSEMENT - OCCUPATION - CESSION	37
13.1. Nantissement.....	37
13.2. Occupation - Sous-location - Location-gérance - Domiciliation.....	37
13.3. Cession.....	38
13.3.1. Cession.....	38

13.3.2. Droit de préemption	39
13.3.3. Apport du fonds de commerce - Cessions de parts	40
ARTICLE 14 - REGLEMENTS - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES	41
14.1. Observation des règlements	41
14.2. Utilisation des parties communes	41
14.3. Dispositions spécifiques au parking du Centre	42
ARTICLE 15 - NON CONCURRENCE	42
ARTICLE 16 - PROMOTION COMMERCIALE COLLECTIVE DU CENTRE COMMERCIAL	42
16.1. Fonds marketing	42
16.1.1. Dispositions générales	42
16.1.2. Contributions au fonds marketing	43
16.2. Dénomination et logotype du Centre commercial	45
ARTICLE 17 - ESTHÉTIQUE - ENSEIGNE	45
ARTICLE 18 - VISITE DES LIEUX	46
ARTICLE 19 - RESTITUTION DES LIEUX	46
ARTICLE 20 - DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT	47
20.1. Risques naturels, miniers et technologiques	47
20.2. Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles	47
20.3. Performance énergétique	47
20.4. Protection de l'environnement	47
20.4.1. Dispositions générales	47
20.4.2. Exploitation d'une installation classée	47
20.5. Echanges de données et informations environnementales	48
20.6. Comité de suivi environnemental	48
20.7. Certifications environnementales du Centre	49
ARTICLE 21 - RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS	50
ARTICLE 22 - ASSURANCES	50
22.1. Assurances souscrites par le Bailleur	50
22.1.1. Assurance exploitation	50
22.1.2. Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux	51
22.1.3. Remboursement des primes d'assurance	51
22.2.1. Assurances souscrites par le Preneur pour la réalisation de ses travaux	51
22.2.2. Assurances souscrites par le Preneur pour l'exploitation de son local	52
ARTICLE 23 - SANCTIONS	52
23.1. Clause résolutoire	53
23.2. Manquements aux obligations contractuelles	53
23.3. Intérêts et pénalités contractuels de retard	53
23.4. Pénalités en cas de résiliation pour faute du Preneur	54
23.5. Indemnité d'occupation	54
23.6. Infractions au règlement intérieur	54
23.7. Autres frais	54
ARTICLE 24 - DROIT D'ENTREE	54
ARTICLE 25 - FRAIS ET HONORAIRES	55
ARTICLE 26 - ÉLECTION DE DOMICILE	55
ARTICLE 27 - COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE	55
ARTICLE 28 - MODIFICATIONS - TOLÉRANCE - INDIVISIBILITÉ	55
ARTICLE 29 - PERSONNALITE DU PRENEUR	55
ARTICLE 30 - PERSONNALITE DU BAILLEUR	55

SL

gr

EXPOSE PRELIMINAIRE

1. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.1. Opération immobilière

Sur les terrains dont elle est propriétaire, la société ORI ALTA a réalisé, après démolition des locaux à usage industriel et commercial existants, un nouvel ensemble immobilier commercial (ci-après désigné « le Centre commercial » ou « le Centre ») développant une surface hors œuvre nette approximative de 85.600 m² sur cinq niveaux dont 43.850 m² de surface de vente comprenant :

- un hypermarché d'une surface hors œuvre nette de 19.805 m² développant 12.000 m² de surface de vente (ci-après désigné « l'Hypermarché ») ; situé aux niveaux R + 3 et R + 4 ;
- une galerie commerciale d'une surface hors œuvre nette de 44.507 m² développant 31.850 m² de surface de vente (ci-après désignée « la Galerie ») ; située aux niveaux R + 3 et R + 4 ;
- un parc de stationnement d'une capacité totale de 3.000 places environ, situés aux niveaux 0-RDC, R +1 et R + 2 ;
- un mail piétonnier, des locaux techniques et administratifs communs, des espaces verts.

Le niveau 0 de la Galerie correspondra au 3^{ème} étage du Centre, le niveau 1 correspondra au 4^{ème} étage du centre.

Les travaux du Centre ont débuté le 26 septembre 2011 et la date d'ouverture au public du Centre est a eu lieu le 9 avril 2014.

1.2. Autorisations administratives

Aux fins de la réalisation du Centre commercial, la société ORI ALTA a obtenu :

- une autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la commission départementale d'équipement commercial des Hauts-de-Seine en date du 6 avril 2007 permettant la création d'un ensemble commercial totalisant 43.850 m² de surface de vente ;
- un permis de construire n° 09207802E0266 suivant arrêté de Monsieur le Maire en date du 18 mai 2009, rectifié à la suite d'une erreur matérielle suivant arrêté de Monsieur le Maire en date du 5 juin 2009, lesquels n'ont fait l'objet d'aucun recours.

A ce jour, ces décisions sont définitives. Le cas échéant, des autorisations modificatives seront déposées afin de tenir compte d'éventuelles modifications de l'Ensemble immobilier.

Le Preneur reconnaît d'ores et déjà être informé de l'éventualité que l'Ensemble immobilier fasse l'objet de modifications en fonction d'impératifs techniques, administratifs, juridiques, commerciaux ou de quelque nature que ce soit.

1.3. Organisation juridique de l'ensemble immobilier

L'organisation foncière de l'ensemble immobilier défini ci-dessus sera régie par un (ou plusieurs) état(s) descriptif(s) de division en volumes. L'ensemble immobilier sera divisé en volumes immobiliers juridiquement indépendants et seulement liés entre eux par des relations de servitudes.

Une association syndicale libre (ASL) régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 regroupant les propriétaires des différents volumes a été constituée suivant acte notarié en date du 21 juillet 2011.

Cette association syndicale libre (ASL) dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU CENTRE COMMERCIAL DE VILLENEUVE LA GARENNE » est chargée de gérer les parties, surfaces, équipements, services communs à tous les propriétaires de volume de l'ensemble immobilier ou à certains d'entre eux, ainsi que la répartition des charges en découlant.

L'ASL a notamment pour objet, l'acquisition, la propriété et la gestion des parkings du Volume 3 (Tréfonds) et d'un volume qui comprendra les parkings et qui sera issu de la division du Volume 4.

L'ASL a également pour mission générale d'assurer l'harmonie, la police, l'unité fonctionnelle et la conservation de l'ensemble immobilier, ainsi que d'effectuer toutes opérations, mobilières et immobilières nécessaires à cet effet.

2. COMMERCIALISATION

Le Bailleur a confié un mandat en vue de commercialiser les locaux du Centre commercial, dont il est propriétaire, à la société ALTAREA FRANCE, société en nom collectif au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est situé à Paris (75008), 8 avenue Delcassé, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 324.814.219, titulaire de la carte professionnelle portant sur les transactions sur immeubles et fonds de commerces n° T 7176 délivrée par la Préfecture de Police de Paris.

La société ALTAREA FRANCE bénéficie d'une garantie financière de LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (16, rue Hoche Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE Cedex) pour ses activités de gestion immobilière.

La société ALTAREA FRANCE a souscrit une police d'assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie GENERALI IARD numéro de contrat AP570811/27850 (7, Boulevard Hausmann - 75009 PARIS) couvrant les conséquences pécuniaires liées à ses activités de gestions immobilières.

3. GESTION

Le Bailleur se réserve la possibilité de déléguer la gestion des locaux du Centre et la direction du Centre commercial à tout mandataire de son choix, ci-après dénommée « le Gestionnaire », et notamment à la société ALTAREA FRANCE, société en nom collectif au capital de 5 000 000 euros, dont le siège social est situé à Paris (75008), 8 avenue Delcassé, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 324.814.219, titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière n° G 3781 délivrée par la Préfecture de Police de Paris.

La société ALTAREA FRANCE bénéficie d'une garantie financière de LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (16, rue Hoche Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE Cedex) pour ses activités de gestion immobilière.

La société ALTAREA FRANCE a souscrit une police d'assurance de responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie GENERALI IARD numéro de contrat AP570811/27850 (7, Boulevard Hausmann - 75009 PARIS) couvrant les conséquences pécuniaires liées à ses activités de gestions immobilières.

4. NATURE DU CONTRAT

Le Bail est régi par les articles L.145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de Commerce, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes.

La notion de « Bail » recouvre, aux termes des présentes, le présent Bail et ses annexes, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prolongations, de sorte que, sauf stipulations contraires, et à l'exception du loyer, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du présent bail, de ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prolongations.

Le présent contrat n'est pas un contrat de prestation de services, mais un contrat de louage de choses. Il précise les obligations du Bailleur en matière de délivrance de la chose louée et de jouissance paisible fournie au Preneur et celles du Preneur en contrepartie de l'occupation du Local

5. CARACTERISTIQUES DU PRESENT BAIL

5.1. Négociations préalables

Les Parties reconnaissent avoir négocié de bonne foi le Bail, chacune ayant eu le temps de consulter ses conseils et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature.

Le Bail emporte dès lors novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les Locaux.

5.2. Commercialité

Le Preneur reconnaît qu'il a pour sa part apprécié, le cas échéant avec ses conseils, le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans le Local, sans que le Bailleur n'ait eu à valider une telle analyse, qui ne relève pas de son domaine.

Le loyer de base a été fixé d'un commun accord des Parties, librement, à l'issue des négociations qui ont eu lieu. Il est indépendant du chiffre d'affaires qu'y développera le Preneur.

Le loyer variable additionnel correspond au pourcentage habituellement pratiqué pour l'activité visée à la destination contractuelle. Il ne se déclenchera, le cas échéant, que s'il aboutit à un montant supérieur au montant du loyer de base contractuel.

Comme toute zone commerciale, le Centre est soumis aux aléas économiques et à l'évolution des technologies et des habitudes des consommateurs, le Bailleur ne pouvant garantir une quelconque commercialité du Centre

Le Preneur reconnaît par ailleurs qu'un centre commercial doit être évolutif et accepte par avance les évolutions possibles du Centre, ses éventuels extensions ou modifications des Parties Communes et privatives.

Les commerçants qui composent le Centre constituent sa commercialité, ce qui impose le respect de règles de vie commune, qui sont reprises dans le Règlement Intérieur joint en Annexe.

TITRE I - CONDITIONS PREALABLES

ARTICLE 1 - CONDITIONS PREALABLES

1.1. Condition suspensive

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur que le local, objet du présent bail, est actuellement occupé par un locataire faisant l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

C'est pourquoi, le présent bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur sous réserve de la condition suspensive suivante :

Reprise par le Bailleur de la libre disposition juridique et matérielle du Local n° B 368 d'une surface totale de 105 m², actuellement occupé, toutes voies de recours ayant été purgées.

Le Bailleur notifiera au Preneur par tout moyen et sans délai, la date de reprise du Local.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard **le 31 décembre 2016**.

Dans l'hypothèse où la condition ne serait pas réalisée dans le délai indiqué ci-dessus, les parties conviennent d'ores et déjà de proroger le délai de réalisation de la condition suspensive d'une période correspondant aux délais de recours pouvant être intentés dans la procédure en cours susvisée.

1.2. Non Réalisation de la condition suspensive

A défaut de réalisation de la condition suspensive dans le délai ci-avant prévu, éventuellement prorogé, le présent contrat deviendra caduc et les parties reprendront leur pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre.

TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent bail emporte novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les mêmes locaux.

Les conditions particulières ci-dessous complètent, modifient ou abrogent celles contenues dans les conditions générales du bail pour chaque article référencé.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières du bail, ces dernières prévaudront.

2.1. Désignation

2.1.1. Local

Local n° **B 368** (ci-après désigné « le Local »), dépendant du Centre commercial « QWARTZ » tel que figurant sur le(s) plan(s) ci-annexé(s).

Niveau :

Adresse : 22-92, boulevard Gallieni - Villeneuve-la-Garenne (92390)

2.1.2. Surface

Surface contractuelle totale : **105 m²** environ

Le Preneur a l'obligation d'affecter son local à la vente sur une surface comprise entre 80 m² et 90 m².

2.2. Date de prise d'effet du bail

A la date de livraison du Local dans les conditions de l'article 5 du présent bail.

2.3. Livraison prévisionnelle du Local - Prise de possession

Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive visée à l'article 1 du Titre I du présent bail, la date prévisionnelle de livraison du local est fixée au 2 janvier 2017.

2.4. Destination contractuelle

Prêt-à-porter homme.

2.5. Enseigne

ZELYS

2.6. Loyer

2.6.1. Loyer de base

80.000 € HT/HC/AN (QUATRE-VINGT MILLE EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES PAR AN).

Indice de référence pour l'actualisation du loyer de base : dernier index national bâtiment « tous corps d'état » (symbole BT 01) connu à la date de signature des présentes.

2.6.2. Loyer variable additionnel

Pour le calcul du loyer variable additionnel, il est pris en compte un pourcentage sur le chiffre d'affaires hors taxes du Preneur égal à 8 % hors taxes.

2.6.3. Date d'entrée en vigueur du Loyer

Le Loyer sera dû pour la première fois par le Preneur à la première des deux dates entre :

- l'ouverture au public du Local,
 - et l'expiration d'un délai de trois (3) mois suivant la date de prise d'effet du bail,
- et pour la 1ère fois prorata temporis du nombre de jours restant à courir du trimestre en cours.

2.7. Dépôt de garantie

20.000 € (VINGT MILLE EUROS), réajustable pour toujours correspondre à trois mois du loyer de base hors taxes contractuellement dû.

2.8. Droit d'entrée

Néant.

2.9. Frais et honoraires

1.500 € HT (MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES), taxe sur la valeur ajoutée en sus au taux en vigueur au jour du règlement, payables à la signature des présentes à la société ALTAREA FRANCE au titre des honoraires afférents à la rédaction des présentes.

2.10. Commercialité

En application du paragraphe 5 de l'EXPOSE le Bailleur est pour sa part le garant du respect de ce Règlement Intérieur, dans l'intérêt de tous. Il s'engage par ailleurs à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour commercialiser les locaux du Centre, mais il ne peut en aucun cas fournir ou garantir aux exploitants du centre une quelconque commercialité, un taux d'occupation donné ou un quelconque chiffre d'affaires.

Le Preneur, en tant que professionnel, déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter des évolutions de l'économie nationale ou internationale, d'une évolution de la zone d'implantation du Centre, de la concurrence, du dynamisme des commerçants, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Centre, et accepte d'en assumer le risque sans recours contre le Bailleur et par dérogation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil résultant de l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016.

2.11. Autres conditions particulières

Il est précisé que les présentes autres conditions particulières sont consenties par le Bailleur au Preneur à titre « intuitu personae ». Il est expressément convenu entre les Parties que celles-ci bénéficient exclusivement à Monsieur Saïd LASMI agissant au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution.

En conséquence, si Monsieur Saïd LASMI agissant au nom et pour le compte d'une société en cours de constitution n'était plus, de quelque manière que ce soit, l'exploitant des lieux loués, les dispositions de l'Exposé préalable, des Titre I, II et III du bail reprendraient leur plein et entier effet.

2.11.1. Réduction temporaire du Loyer de base

A titre exceptionnel et personnel et par dérogation aux dispositions de l'article 2.6.1. du Titre II du présent Bail, le montant annuel du loyer de base stipulé à l'article 2.6.1. du Titre II du présent bail, dûment actualisé et indexé en vertu du présent bail, sera réduit de :

- **25.000 € HT/HC/AN (VINGT-CINQ MILLE EUROS HORS TAXES, HORS CHARGES PAR AN)** pendant une période de 12 mois à compter de la date de prise d'effet du loyer,
- **12.500 € HT/HC/AN (DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES, HORS CHARGES PAR AN)** pendant une période de 12 mois courant à compter du 1^{er} anniversaire de la date de prise d'effet du loyer,

Ces montants de réduction seront imputés par quarts sur chaque appel trimestriel de loyer de base sur les périodes considérées.

Le loyer de base stipulé à l'article 2.6.1. du présent Bail, dûment actualisé et indexé dans les conditions du présent bail sera dû, conformément aux dispositions contractuelles sans imputation d'aucune réduction, à compter du 2^{ème} anniversaire de la date de prise d'effet du loyer de base.

Pendant la période de réduction du loyer de base, toutes les clauses et conditions du présent bail produiront leurs pleins et entiers effets en ce compris la clause d'indexation et la clause de loyer variable additionnel.

En tant que de besoin, il est précisé que pendant la durée de la réduction du loyer de base, le loyer de base considéré pour la détermination du loyer variable additionnel, sera le loyer de base annuel hors taxes alors en vigueur, après imputation de la réduction susvisée.

En conséquence, le Preneur devra :

- en cas de résiliation du bail dans les conditions de l'article 23 du Titre III du présent bail ou plus généralement par faute du Preneur : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la réduction, calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective du départ,
- en cas cession de fonds de commerce pendant les trois premières années du bail : rembourser au Bailleur, préalablement à la cession et en sus des sommes prévues au bail, la totalité de la réduction, calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective de la cession (le paiement constituant un préalable à la cession) ; le loyer de base étant dû en totalité par le cessionnaire à compter de la date effective de la cession sans qu'aucune réduction ne soit applicable.

2.11.2. Durée

Par dérogation aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article 4.2 du Titre III du présent Bail, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du bail, et en fin de bail, à charge pour lui d'en informer le Bailleur dans les formes prévues par la loi, et au moins six mois avant l'échéance.

Toutefois, dans l'hypothèse où le Preneur décidait de faire jouer sa faculté de résiliation triennale à l'échéance de la première période triennale du bail, il devra rembourser au Bailleur la totalité des allègements de loyer consentis par rapport au loyer facial actualisé et indexé.

2.11.3. Actualisation

Par dérogation aux dispositions de l'article 7.1.2. du Titre III du présent Bail, le loyer de base stipulé à l'article 2.6.1. du Titre II du présent bail ne sera pas actualisé entre la signature des présentes et la date de prise d'effet du loyer.

Par conséquent, toute référence dans le Bail à une actualisation du loyer de base est sans objet.

2.11.4. Non concurrence

Le premier alinéa de l'article 15 du Titre III du présent bail est modifié comme suit :

« Le Preneur s'interdit, à compter de la signature des présentes et pendant la durée du bail, de ses renouvellements éventuels et/ou prolongations, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire et sous la même enseigne à une distance de cinq kilomètres calculée à vol d'oiseau à partir d'une limite extérieure quelconque du Centre. »

TITRE III - CONDITIONS GENERALES

LE PRESENT BAIL EST EN OUTRE CONSENTI ET ACCEPTE SOUS LES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS CI-APRES STIPULEES, INDEPENDAMMENT DE CELLES POUVANT RESULTER DE LA LOI OU DE L'USAGE ET NOTAMMENT DES ARTICLES L. 145-1 A L. 145-60 ET R. 145-1 A R. 145-37 DU CODE DE COMMERCE QUE LE PRENEUR S'ENGAGE A RESPECTER.

LES CLAUSES ET CONDITIONS DU PRESENT BAIL S'APPLIQUERONT TANT AU PRENEUR QU'A SES EVENTUELS SUCCESEURS, PENDANT TOUTE LA DUREE DU BAIL ET DE SES EVENTUELS RENOUVELLEMENTS ET PROLONGATIONS.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

3.1. Caractéristiques du Local

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, qui accepte, le Local dont les caractéristiques sont décrites à l'article 2.1. du présent bail.

Le Local objet du présent bail est indivisible dans la commune intention des Parties.

3.2. Surface contractuelle

3.2.1. Modalités de calcul de la surface contractuelle

La superficie totale contractuelle mentionnée à l'article 2.1.2. du présent bail est calculée à partir :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le Local et d'autres locaux privés,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le Local et des parties communes,
- des nus extérieurs des murs mitoyens avec d'autres immeubles ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- de la limite entre le Local et des parties communes ou l'extérieur en l'absence de murs,

sans déduction des trémies, poteaux, gaines, réseaux, ni cloisons intérieures.

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à bail.

3.2.2. Variation de la surface contractuelle

La surface du Local donné à bail, mentionnée à l'article 2.1.2. du bail pourra varier dans la limite de 3 % en plus ou en moins et, dès à présent, le Preneur accepte les conséquences de cette variation possible, sans que celle-ci ne puisse avoir une incidence sur le loyer du bail.

Dans l'hypothèse où la surface réelle du Local serait supérieure ou inférieure de plus de 3 % à la surface contractuelle indiquée à l'article 2.1.2. du bail, il sera procédé à un ajustement du loyer de base en plus ou en moins strictement proportionnel à la surface contractuelle.

3.2.3. Vérification de la surface contractuelle

En cas de contestation par le Preneur, une vérification contradictoire de la surface réelle du Local pourra avoir lieu avec le concours du géomètre expert du Bailleur et celui du Preneur. Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée et réalisée dans le mois de la livraison du Local. Dans tous les cas la décision qui sera rendue sera définitive et sans recours.

Tous les frais correspondants seront intégralement à la charge du Preneur si la différence de surface n'excède pas 3 % de la surface contractuelle totale ; si la différence de surface excède 3 % de la surface contractuelle totale, ces frais seront intégralement à la charge du Bailleur.

3.3. Surface de vente

Si le Local est destiné à l'exploitation d'une activité commerciale au sens de l'article L. 752-1 du code de commerce, le Preneur a l'obligation d'affecter à la vente la surface mentionnée à l'article 2.1.2. du présent bail ; le reste de la surface louée sera à usage de réserves, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux et/ou bureaux. Le Preneur ne pourra pas modifier cette répartition, sans l'accord préalable et exprès du Bailleur.

Si le Local est destiné à l'exploitation d'une activité de café, de restauration ou de toute autre activité de service ne nécessitant pas d'autorisation d'exploitation commerciale dans le cadre de l'article L. 752-1 du code de commerce, le Preneur n'est pas autorisé à exercer dans le Local une activité de commerce de détail visée par cette même loi.

3.4. Terrasse sur mail

Toute exploitation d'une terrasse sur mail par le Preneur devra être expressément et préalablement autorisée par le Bailleur. Le Bailleur a toute latitude pour autoriser ou non la création d'une telle terrasse.

En cas d'exploitation d'une terrasse sur mail dûment autorisée par le Bailleur, le Preneur devra respecter les dispositions de l'article 12.1. du présent bail et les prescriptions spécifiques concernant l'aménagement et l'exploitation des terrasses sur mail.

3.5. Création de mezzanine

Toute création de mezzanine par le Preneur devra être expressément et préalablement autorisée par le Bailleur. Le Bailleur a toute latitude pour autoriser ou non la création d'une telle mezzanine.

La surface ainsi créée ne pourra pas être affectée à la vente et ne pourra pas recevoir du public.

En cas de création de mezzanine dûment autorisée par le Bailleur (autre que celle éventuellement livrée par le Bailleur et définie au bail), ce dernier devra pour ses travaux, respecter les dispositions de l'article 12.1. du bail.

ARTICLE 4 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL ET DUREE

4.1. Le présent bail est conclu pour une durée de dix années, courant à compter de la livraison du Local dans les conditions visées à l'article 5 ci-après.

4.2. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce, le Preneur renonce expressément par les présentes à recourir à la faculté de résiliation du bail à l'expiration de la première échéance triennale.

Le Preneur aura en conséquence la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du bail, à l'exception de la première, et en fin de bail, à charge pour lui d'en informer le Bailleur dans les formes prévues par la loi et au moins un an avant l'échéance.

Le Bailleur conserve quant à lui la faculté de donner congé dans les termes de la loi.

4.3. Les éventuels renouvellements successifs du bail, si les parties n'ont pas renoncé au renouvellement et si les conditions légales sont remplies, interviendront à nouveau pour une période de dix ans, et ce par dérogation à l'article L. 145-12 du code de commerce.

4.4. Si le Bailleur est titulaire d'un contrat de bail à construction, d'un contrat de bail emphytéotique ou d'un contrat de crédit-bail, lequel pourrait le cas échéant intervenir en cours de bail, le bail ne pourra avoir une durée supérieure à la durée de ces contrats et prendra fin avec eux ce que le Preneur reconnaît expressément. Par ailleurs le Preneur reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur à construction, du Bailleur emphytéotique ou du crédit Bailleur, le Preneur se devant alors de libérer le Local.

ARTICLE 5 - LIVRAISON DU LOCAL - PRISE DE POSSESSION

5.1. Etat du Local

Le Preneur prendra le Local dans l'état où il se trouvera à la date de livraison et tel qu'il résulte de l'état des lieux établi amiablement et contradictoirement lors de la prise de possession, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au paragraphe précédent, il sera établi par huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est totalement, remplie par la livraison des locaux loués en cet état.

Dans la mesure où le Local sera conforme à la désignation faite à l'article 2.1 ci-annexé, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, lors de la prise de possession comme pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code Civil, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité du Local à la réglementation en vigueur, lesdits travaux devant être réalisés par le Preneur dans les conditions de l'article 12.1.1 ci-après.

5.2. Absence du Preneur

Le Bailleur livrera le local au Preneur à la date de prise d'effet du bail figurant à l'article 2.2 des présentes.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai de 10 jours maximum après la date initialement prévue.

En cas de nouvelle absence du Preneur, le Bailleur aura la faculté soit de dresser un procès-verbal de mise à disposition soit d'établir un procès-verbal de carence que le Bailleur notifiera au Preneur, par courrier recommandé avec avis de réception, dans les huit jours de son établissement.

Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de mise à disposition, le bail prendra effet automatiquement, depuis la date initialement prévue pour la prise d'effet du bail.

Si le Bailleur décide d'établir un procès-verbal de carence les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, et le bail comme n'ayant jamais pris effet, ce que le Preneur accepte expressément. Le Bailleur pourra alors immédiatement disposer du Local.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à trois années de loyer de base actualisé. Par ailleurs, toutes les

sommes déjà versées par le Preneur resteront acquises au Bailleur à titre de premier dédommagement, outre tous autres dommages et intérêts dont le Bailleur pourrait justifier. Les sommes versées au mandataire du Bailleur lui resteront de même acquises.

ARTICLE 6 - DESTINATION CONTRACTUELLE - ENSEIGNE

6.1. Destination contractuelle

Le Preneur ne pourra exercer dans le Local loué que les activités limitativement énumérées à l'article 2.4. du présent bail, à l'exclusion de toutes autres, la destination contractuelle devant s'entendre restrictivement.

Le Preneur devra exercer de manière permanente dans le Local la totalité des activités énumérées, celles-ci constituant un tout indivisible.

Si l'exercice d'activités accessoires est autorisé par le bail ou tout avenant ultérieur, celles-ci ne pourront excéder en totalité, plus de 15% du chiffre d'affaires global réalisé par le Preneur dans le Local.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions pour procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité, de manière à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis dans les conditions prévues par l'article 7.3.2.3. du présent bail.

6.2. Enseigne

Le Preneur s'engage, pour lui-même ou ses ayants-cause et ayant-droits, à ouvrir son magasin sous l'enseigne visée à l'article 2.5. du présent bail ou l'enseigne sous laquelle l'ensemble des magasins du groupe du Preneur serait exploité en France et à la maintenir pendant toute la durée du bail.

Cependant le Preneur pourra modifier l'enseigne visée au bail, avec l'autorisation expresse et préalable du Bailleur, laquelle ne sera pas refusée s'il s'agit d'une enseigne d'égale notoriété et regroupant des produits de gamme au moins équivalente à l'enseigne initiale, la clause de destination demeurant inchangée.

Dans ce cas, un avenant de changement d'enseigne sera établi entre les parties et le Preneur devra verser en toute hypothèse au Bailleur une somme de deux mille euros hors taxes, taxe sur la valeur ajoutée en sus, correspondant aux frais de dossier, majorée des frais de changement de signalétique du Centre. Ce montant sera actualisé et indexé dans les mêmes conditions que le loyer de base.

6.3. Absence d'exclusivité

Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, sur le Centre commercial, le Bailleur se réservant en conséquence la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre pour toutes activités, même similaires ou identiques, de son choix.

ARTICLE 7 - LOYER

7.1. Fixation du loyer

7.1.1. Loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer de base forfaitaire et global, correspondant à la valeur locative du Local, objet des présentes.

Le montant annuel de ce loyer est défini à l'article 2.6.1. Ce montant est donné en valeur de l'indice mentionné audit article.

Le Preneur reconnaît ici expressément que la totalité de la surface donnée à bail constituera une surface nécessaire à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération.

7.1.2. Actualisation du loyer de base

Le loyer de base sera définitivement déterminé, par actualisation, laquelle sera effectuée de plein droit sans aucune formalité ni demande à la date d'entrée en vigueur du loyer de base, c'est-à-dire à sa date de première facturation.

L'actualisation se fera en fonction de la variation de l'index national du bâtiment « tous corps d'état » (symbole BT 01), l'index de référence étant celui indiqué à l'article 2.6.1 et l'index de comparaison étant le dernier indice paru à la date d'entrée en vigueur du loyer de base.

7.1.3. Indexation

7.1.3.1. Principe

Le loyer de base actualisé sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, chaque année à la date anniversaire de son entrée en vigueur, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE (base 100 : 1^{er} trimestre 2008), indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

Le simple fait pour le Bailleur de n'avoir pas effectué l'indexation du loyer ne vaudra pas renonciation de sa part à cette indexation.

7.1.3.2. Indices de référence et de comparaison

Le taux de variation indiciaire sera calculé en utilisant :

- a) comme indice de référence :
 - pour la première indexation : le dernier indice national INSEE des loyers commerciaux publié à la date de première facturation du loyer de base
 - pour les indexations ultérieures : l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation,
- b) comme indice de comparaison :
 - pour la première indexation et les indexations ultérieures : l'indice national INSEE des loyers commerciaux du même trimestre de l'année suivante, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

7.1.3.3. Disparition ou non application de l'indice

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé par accord amiable ou en cas d'incertitude, par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles ou à défaut par ordonnance du Président du tribunal de grande instance de Paris saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ, ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Si la clause d'indexation ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de retard dans la publication des indices, le Bailleur pourra procéder à des facturations provisoires sur la base du dernier loyer de base indexé.

Dès publication des indices utiles ou adoption d'un nouvel indice, le Bailleur procédera à la régularisation des facturations et le Preneur réglera l'éventuel solde dû.

7.1.4. Loyer variable additionnel

Le Preneur réglera en outre un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive éventuelle entre le montant résultant du pourcentage défini à l'article 2.6.2. du chiffre d'affaires hors taxes tel que défini à l'article 7.3.1. réalisé par le Preneur pendant la période considérée et le loyer de base prévu à l'article 7.1.1. du présent bail.

7.1.5. Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer et ses accessoires s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée.

Le Bailleur ayant exercé l'option prévue par l'article 260, 2° du code général des impôts, le Preneur s'engage par conséquent à acquitter entre les mains du Bailleur en sus du loyer et de ses accessoires, tout montant de taxe sur la valeur ajoutée qui sera dû à l'occasion du présent bail.

Si pour une raison quelconque, le bail venait à être légalement assujéti à la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe nouvelle, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

7.2. Loyer de renouvellement

Il est expressément convenu entre les parties qu'à chacun des éventuels renouvellements successifs du bail, et ce indépendamment de sa durée, le loyer de base de renouvellement sera fixé à la valeur locative du Local déterminée dans les conditions ci-après, sans toutefois que ce loyer de base de renouvellement ne puisse être inférieur au loyer de base mentionné à l'article 2.6.1., actualisé et indexé dans les conditions prévues aux articles 7.1.2 et 7.1.3. ci-dessus.

Le Preneur reconnaît que les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce ne trouvent pas à s'appliquer en l'espèce. C'est donc en tant que de besoin uniquement qu'il renonce expressément par les présentes au bénéfice des dispositions de cet article, en ce compris dans sa rédaction issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite « Pinel »

Il est expressément convenu entre les Parties que la valeur locative sera déterminée, à la date d'effet du renouvellement, en prenant en compte les éléments d'appréciation suivants :

- Cette valeur locative sera déterminée par référence aux autres loyers de base du même Centre commercial, ledit Centre commercial constituant dans la commune intention des parties une unité autonome de marché.
- Il sera pris en considération comme loyers de référence pour la détermination de cette valeur, les loyers de base indexés du Centre commercial :
 - ayant été librement conclus dans le cadre de la prise à bail de nouveaux locaux ou renouvelés à l'amiable au cours de l'année du renouvellement du bail et des deux années précédentes,
 - correspondant de préférence au même secteur d'activité, ainsi qu'à des surfaces sensiblement comparables.
- Lesdits Loyers feront par ailleurs l'objet d'éventuels ajustements, comme il est dit aux articles R. 145-3 à R. 145-5 et R. 145-8 du Code de commerce ou de tout autre texte qui leur serait substitué.
- Tant pour la détermination des loyers de référence que pour la détermination du loyer de base de renouvellement, sera prise en considération la surface contractuelle des locaux sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée.

En cas de désaccord, le loyer de base de renouvellement sera fixé par le Juge des loyers commerciaux du Tribunal de grande instance de Paris, auquel les Parties attribuent compétence, dans le cadre des dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce et le respect des éléments ci-dessus.

Si le loyer ainsi fixé était inférieur au loyer de base mentionné à l'article 2.6.1., actualisé et indexé dans les conditions prévues aux articles 7.1.2 et 7.1.3. ci-dessus, ce dernier constituerait alors, rétroactivement à la date d'effet du renouvellement, le loyer de base de renouvellement.

Il est par ailleurs expressément convenu entre les parties que la clause de loyer variable additionnel sera en toute hypothèse reconduite, comme les autres clauses et conditions du bail, sans changement, à l'occasion de chacun des éventuels renouvellements successifs du bail.

7.3. Définition et contrôle du chiffre d'affaires

7.3.1. Définition du chiffre d'affaires

Par chiffre d'affaires hors taxes, il faut entendre :

- le montant total hors taxes de toutes les recettes résultant des ventes ou services et d'activités quelconques, au comptant ou à crédit (à compter du moment où le crédit aura été accordé et quel que soit le sort de l'encaissement), escomptes déduits, réalisées par le Preneur, dans le cadre de toutes activités professionnelles ou avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque du Local, y compris les ventes et services à l'exportation,
- le montant total hors taxes générés par les ventes ou services et activités quelconques, résultant de commandes passées, par quelques moyens que ce soit (notamment, par lettres, télégrammes, téléphone, télécopies, Internet, courrier électronique, multimédia,) et par qui ce soit, (i) soit à partir d'une partie quelconque du Local et livrées dans le Local, (ii) soit à partir d'une partie quelconque du Local et livrées hors du Local, (iii) soit hors du Local et livrées dans le Local, en ce compris les rétrocessions entre sociétés du même Groupe.

Si le Preneur exploite plusieurs établissements, il devra tenir une comptabilité analytique portant sur l'exploitation dans le Local.

La comptabilité du Preneur devra par ailleurs être ventilée par branche d'activité, pour permettre le cas échéant un contrôle du respect des dispositions de l'article 6.1. du présent bail.

En cas de cession de fonds de commerce, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer dû par le cessionnaire dans les conditions exposées ci-dessus, sera celui qui aura été réalisé par le cédant dans les lieux loués au cours de l'année civile précédent celle pendant laquelle sera intervenue la cession et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année civile complète d'exploitation effective.

7.3.2. Contrôle du chiffre d'affaires

7.3.2.1. Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur :

- a) dans les cinq jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises réalisé pendant le mois échu.
- b) dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite, une déclaration signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises réalisé pendant toute période spécifique (première semaine d'ouverture du Centre, fêtes, etc.),
- c) dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, comportant le relevé du chiffre

d'affaires total hors taxes et toutes taxes comprises de l'année écoulée ainsi que le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'administration fiscale et au Régime Social des Indépendants.

Tous les documents ci-dessus visés devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de remettre au Bailleur dans les délais, les déclarations visées aux points a), b) et c) ci-dessus, entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de deux cents euros hors taxes par jour de retard en compensation de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du Bailleur que dans le fonctionnement des services statistiques du centre. Cette pénalité sera actualisée puis indexée annuellement au 1^{er} janvier de chaque année dans les mêmes conditions que le loyer de base.

7.3.2.2. Enregistrement des opérations

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires, le Preneur devra utiliser un procédé électronique de comptabilisation de ses opérations et devra pouvoir en justifier à tout moment sur simple demande du Bailleur.

7.3.2.3. Contrôle du chiffre d'affaires

Le Preneur tiendra des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui ou par toute personne autorisée par lui - sans préjuger dans ce cas de la licéité de l'occupation -, sur, dans ou à partir du Local.

Le Bailleur aura le droit de faire procéder, dans le Local et par tout organisme comptable de son choix, dans les cinq ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle de ces livres et documents tenus par le Preneur et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir du Local.

7.3.2.4. Sanctions

Si le Preneur ne met pas à la disposition de l'organisme comptable mandaté par le Bailleur les livres et documents visés à l'article 7.3.2.3. ci-avant, il devra régler à ce dernier une indemnité de cinq cents euros par jour de retard à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, qui commencera à courir passé le délai de huit jours de l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur. Le montant susvisé sera actualisé et indexé dans les mêmes conditions que le loyer de base.

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant le chiffre d'affaires déclaré d'au moins deux pour cent (2%), les frais de contrôle comptable seront supportés par le Preneur.

Par ailleurs, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, le Preneur devra régler au Bailleur une indemnité d'un montant égal à trois mois du loyer de base contractuellement dû, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, et ce sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

7.4. Modalités de versement des loyers

7.4.1. Date d'entrée en vigueur

Le Loyer est dû à compter de la date visée à l'article 2.6.3 du Titre II du présent Bail.

7.4.2. Modalités de règlement

Le Preneur règlera ses loyers trimestriellement, d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Les termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base, sauf à faire application du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé donnera ouverture audit loyer variable additionnel.

A compter de la date de prise d'effet du bail et jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer variable additionnel sera déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période sans préjudice du règlement du loyer de base exigible prorata temporis.

A compter du 1^{er} janvier de l'année suivant celle de la prise d'effet du bail, les loyers variable additionnel et de base seront calculés par année civile ; le Bailleur ayant la faculté, pour chaque trimestre de chaque année civile, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du quart du loyer total provisionnel ou définitif réglé au titre de l'exercice annuel précédent.

En tout état de cause, le décompte définitif sera établi par le Bailleur dans les six mois suivant la remise par le Preneur de sa déclaration annuelle de chiffre d'affaires certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes ; le Preneur s'engageant à régler à première demande du Bailleur le réajustement qui en résultera le cas échéant, étant précisé que si ce décompte fait apparaître un solde positif en faveur du Preneur, celui-ci sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Au départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, comme en cas de cession du fonds, le complément éventuel de loyer sera immédiatement dû en fonction du chiffre d'affaires réalisé avant ce départ ou cette cession. Si ce complément ne pouvait être déterminé du fait du Preneur, le dépôt de garantie sera retenu par le Bailleur jusqu'à cette détermination.

7.4.3. Prélèvement sur compte bancaire

En vue de faciliter le recouvrement des loyers, charges, fond de roulement, accessoires, contributions au fond marketing, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du bail, le Preneur autorise expressément le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire désigné par le Preneur, les sommes dues, lors de leurs échéances.

A cet effet, le Preneur remettra au Bailleur, au plus tard six semaines avant la livraison du local, un mandat de prélèvement SEPA sur son compte bancaire et s'engage à maintenir cette autorisation de prélèvement pendant toute la durée du bail éventuellement renouvelé et/ou prolongé.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non-respect dudit engagement, ayant pour conséquences de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts et pénalités de retard définis à l'article 23.3. du bail, la signature des présentes valant mise en demeure, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, trente jours avant la plus proche échéance, un nouveau mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé.

7.5. Imputation des règlements

En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement des procédures,

- dommage et intérêt,
- intérêts,
- clause pénale, pénalités et astreintes,
- contribution au fond marketing,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou d'indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite en priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- fonds de roulement et ses réajustements,
- provisions sur charges communes, travaux, impôts, et reddition annuelle.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au Local, et aux dettes les plus récentes par rapport aux plus anciennes.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le Preneur devra verser au Bailleur à la signature des présentes, et maintenir pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base hors taxes.

Le dépôt de garantie sera actualisé à la date de la prise d'effet du bail, de la même façon que le loyer de base. Le complément résultant de l'actualisation sera versé par le Preneur au Bailleur à la première demande de celui-ci.

Le dépôt de garantie sera réajusté chaque année à la suite des modifications du loyer de base, par l'effet de la clause d'indexation, de façon à être toujours égal à tout moment à un trimestre de loyer de base courant hors taxes. Le complément résultant le cas échéant de ces modifications du loyer de base sera versé par le Preneur au Bailleur à la première demande de celui-ci.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts au profit du Preneur, sera remboursé en fin de jouissance du Preneur, après remise des clés et déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, fonds de roulement, contributions au fond marketing, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, impôts remboursables, réparations, ou tous autres titres.

Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer, charges et accessoires avant son départ sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit.

Dans le cas de cession ci-après stipulée à l'article 13.3. du bail, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires réalisé par le cédant jusqu'au jour de la cession, le cessionnaire devant verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail. Le dépôt de garantie ne sera en aucun cas transmissible au cessionnaire par voie de cession ou apport de fonds de commerce.

Le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur au titre des premiers dommages et intérêts dans toutes les hypothèses de résiliation judiciaire du bail ou par le jeu de la clause résolutoire, et ce indépendamment des loyers, charges et accessoires dus.

En cas de procédure de redressement ou de liquidation du Preneur, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec la créance du Bailleur déclarée au titre des articles L. 622-24 et L. 641-3 du code de commerce.

ARTICLE 9 - CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET / OU À USAGE COMMUN

D'un commun accord entre les Parties, le bail est considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges répercutables au Preneur.

En conséquence, le Preneur aura à régler, pour sa quote-part, au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges, travaux, impôts, taxes et redevances visés aux articles 9.2 et 9.3 ci-dessous, à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, limitativement énumérés à l'article R 145-35 du code de commerce.

9.1. Définition des parties communes et/ ou à usage commun

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

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

Elles comprennent :

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

pluviales et usées et du tout à l'égout, bassins de rétention, fosses et pompes de relevage et autres installations,

- les objets mobiliers, matériel, outillage ustensile et fournitures à l'usage général du Centre Commercial, de la clientèle et de l'Ensemble Immobilier, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour le Centre Commercial et l'Ensemble Immobilier.

9.2. Généralités sur les charges et impôts communs

Les charges et travaux des parties communes et/ou à usage commun (ci-après les « Charges ») correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'ensemble immobilier et/ou du Centre.

Les impôts, taxes et redevances des parties communes et/ou à usage commun (ci-après les « Impôts ») correspondent aux sommes réglées à ce titre par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'ensemble immobilier et/ou du Centre.

Si l'ensemble immobilier et/ou le Centre, est organisé en copropriété, en division en volumes ou les deux, dans les ensembles immobilier complexes, les Charges et Impôts correspondent aux dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots et/ou lots de volume, dans l'ensemble immobilier et/ou le Centre, notamment au titre des charges de copropriété et des charges de l'ASL ou de l'AFUL.

Le montant des charges de copropriété, des charges de l'ASL ou de l'AFUL, et des Impôts est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les parties communes ou à usage commun.

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

9.3. Inventaire des catégories de Charges et Impôts

Les 6 catégories de Charges et Impôts, dès lors que les prestations correspondantes sont fournies, sont les suivantes, étant entendu que dans chaque catégorie, il est donné à titre illustratif les postes concernés :

1) Charges de fonctionnement

- Les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération, climatisation et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie, de déneigement, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets,
- Le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature, utilisé notamment par les services techniques et d'entretien, le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun, de l'agencement et du mobilier des parties communes ou à usage commun, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité,
- L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements du mail, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les espaces verts intérieurs et extérieurs, les fleurs et les plantes, les diffuseurs d'odeur, la signalétique, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité, et les frais y afférents,
- Les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,

- Les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites) ainsi que les frais de dératisation, désinsectisation, désinfection et dénidification,
- Les frais relatifs à tous services à la clientèle,
- Les frais avancés liés aux procédures judiciaires ou déclarations de sinistres,
- Les charges afférentes aux parkings et notamment le remplacement de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, permettant le report d'alarme entre le parking public et le Centre commercial ; le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking ouvert au public en électricité, eau froide et téléphone,
- Les frais, les dépenses d'achat, d'entretien de réparation et de remplacement, et les charges liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Centre commercial et /ou de l'Ensemble Immobilier, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, réceptions, téléphone, Internet, télécopieur, imprimante, photocopieur.

2) *Primes d'assurances*

- Les primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer et gérer le Centre commercial et/ou l'Ensemble Immobilier, à savoir : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation, des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers et l'assurance responsabilité civile.

3) *Contributions de fonds marketing*

- les contributions de fonds marketing, d'animation, de promotion et de publicité du Centre (ci-après désigné « Contributions de fond marketing »)

4) *Salaires, rémunérations, honoraires*

- Les rémunérations et charges sociales éventuelles de la direction de Centre, du personnel technique et administratif et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets etc., le coût de leurs uniformes et de leurs équipements,
- Les honoraires liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Centre commercial et /ou de l'Ensemble Immobilier,
- Les honoraires de gestion immobilière dans la limite de 15 % hors taxes du montant global hors taxes des charges communes visées au présent article et/ou le cas échéant les honoraires des différents syndic(s) de copropriété(s), et/ou des présidents des associations syndicales et /ou associations foncières libres.
- Les frais liés au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet du Centre,
- Les frais et honoraires liés au comité de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales du Centre,
- En cas de gestion par un tiers du parking, que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur, les honoraires et/ou redevances acquittées par le Bailleur du chef de cette gestion externe,
- Les honoraires de courtage pour les assurances,
- Les honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessous y compris les honoraires et frais d'étude en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux.
- Les honoraires des prestataires liés aux procédures judiciaires ou déclarations de sinistres

5) Travaux

- Les travaux, soit d'entretien, de ravalement, de réparations, soit de remplacement, de réfection, d'améliorations, de création ou de rénovations, de renouvellement, les travaux justifiés par des malfaçons, par l'amélioration des performances environnementales du centre, par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général du Centre commercial, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, les primes d'assurance liées à la réalisation de ces travaux, le Bailleur s'engageant à prendre en considération l'amélioration des performances environnementales du Centre dans le cadre de la réalisation de ces travaux,
- Les travaux ci-dessus, relevant des grosses réparations et les travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil,
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation du centre,
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, liaisons verticales, escalator, locaux techniques, s'ils existent), des réseaux, sprinkler et RIA.
- Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives,
- Les frais de ravalement relevant de l'article 606 du Code civil,
- Les frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage,
- Les frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas ,

Le Preneur est redevable des Charges existantes ainsi que de celles qui pourraient être dues ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de celles précédemment visées, dès lors qu'il en aura été informé.

6) Impôts

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe d'écoulement des égouts,
- La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- Les frais de rôle,
- La taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et les surfaces de stationnement,
- Toute taxe additionnelle sur les aires de stationnement,
- La taxe sur les enseignes,
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur les parties communes et/ou à usage commun,
- La contribution économique territoriale, dont le Bailleur serait redevable
- Les impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges visées ci-dessus
- Les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur.

SL

9.4. Répartition entre Bailleur et Preneur

Au regard des charges, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les charges et travaux des parties communes et/ou à usage communs, limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de Commerce.

Etant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et visées audit article R145-35 du Code de Commerce, concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières, du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

Au regard des Impôts listés au point 6 de l'article 9.3. visé ci-dessus, demeurent exclusivement à la charge du Bailleur : la contribution économique territoriale et les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble et qui ne sont pas liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

9.5. Calcul de la quote-part du Preneur

9.5.1. D'un commun accord entre les Parties, la « surface exploitée » visée à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce correspond à la surface contractuelle mentionnée à l'article 2.1.2.

9.5.2. Les Charges incombant aux locataires du Bailleur, à l'exception des Contributions fond marketing, seront réparties par le Bailleur entre tous ses locataires au sein du Centre, au prorata de la surface contractuelle totale du Local, telle que stipulée au paragraphe 2.1.2. de l'article 2 du présent bail pondérée selon les coefficients suivants, par rapport à la surface contractuelle totale pondérée de l'ensemble des locaux propriété du Bailleur :

- pour les locaux d'une surface totale inférieure ou égale à 300 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 1 ;
- pour les locaux d'une surface totale supérieure à 300 m² et inférieure ou égale à 500 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,90 ;
- pour les locaux d'une surface totale comprise supérieure à 500 et inférieure ou égale à 900 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,85 ;
- pour les locaux d'une surface comprise supérieure à 900 et inférieure ou égale à 2.000 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,80 ;
- pour les locaux d'une surface supérieure à 2.000 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,75 ;
- pour les boutiques ne donnant pas accès sur le mail, il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,65 ;
- pour les terrasses autorisées sur le mail, il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,50 ;

En cas d'utilisation des prestations et services communs pour des besoins particuliers du Preneur, le Bailleur se réserve le droit de facturer au Preneur qui l'accepte, les frais correspondants.

Il en serait notamment ainsi dans l'hypothèse où le local serait ouvert au public en dehors des heures d'ouverture générale du Centre commercial et/ou le dimanche.

Dans l'hypothèse où les prestations et services fournis par le Bailleur, bénéficieraient à plusieurs de ses locataires seulement, les frais correspondants seront répartis par le Bailleur, entre les locataires concernés, au sein du Centre, au prorata de la surface contractuelle totale du Local, telle que stipulée au paragraphe 2.1.2. de l'article 2 du présent bail par rapport à la surface contractuelle totale de l'ensemble des locaux concernés, et ce sans pondération.

9.5.3 Le montant des Contributions fond marketing supportées par les locataires du Bailleur et leurs modalités de répartition, sont fixées à l'article 16 du bail.

9.5.4. Les Impôts incombant aux locataires du Bailleur seront répartis par le Bailleur entre tous ses locataires au sein du Centre, selon les mêmes modalités que pour les Charges.

9.6. Règlement des Charges et Impôts communs

Le Bailleur ou son mandataire gestionnaire du Centre commercial établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les Charges et les Impôts à répartir entre les exploitants.

Les acomptes trimestriels de Charges et Impôts pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi en début d'année.

Le Bailleur pourra en tout état de cause ajuster en cours d'année les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Le Preneur devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour Charges et Impôts et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'appel de fonds qui en sera fait.

La quote-part des Charges et Impôts sera due à compter de la prise d'effet du bail.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an en faisant apparaître les montants hors taxes, toutes taxes comprises et de la taxe sur la valeur ajoutée que le Preneur pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

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

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur le ou les acompte(s) trimestriel(s) suivant(s).

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la taxe sur la valeur ajoutée étant facturée en sus au Preneur.

Le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement devra à tout moment être égal au quart du budget prévisionnel annuel et ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Local, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des Charges. En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du Preneur, le fonds de roulement se compensera automatiquement avec les sommes dues au Bailleur et que celui-ci aura déclarées au titre des articles L. 622-24 et L. 641-4 du Code de commerce.

Dans les termes et conditions de l'article 7.4.3. du présent bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire à prélever sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des Charges, des Impôts et du fond de roulement.

En cas de retard dans le paiement des Charges et Impôts ou du fonds de roulement, les pénalités et intérêts de retard prévus à l'article 23.3. du présent bail sont applicables de plein droit au Preneur, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 10 - CHARGES, COTISATIONS ET IMPÔTS AFFÉRENTS AU LOCAL

10.1. Inventaire des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents au local loué

Ces 3 catégories sont les suivantes, étant entendu que dans chaque catégorie, il est donné à titre illustratif les postes concernés :

1) *Charges de fonctionnement*

Le Preneur devra acquitter directement ou rembourser au Bailleur les charges suivantes afférentes au local loué, il sera notamment redevable :

- de toutes consommations personnelles notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, de refroidissement, les frais de production d'eau tempérée le cas échéant, et plus généralement de tous fluides, selon les indications de ses compteurs et relevés
- de toutes les primes d'assurances telles que visées à l'article 22.1.,
- des frais de vérification électrique et de défense anti-incendie,
- des frais de tri sélectif, de compactage et les frais d'enlèvement des déchets afférents au Local
- des frais et honoraires de rédaction du Bail tels que visés à l'article 25,
- des participations travaux visés au CPTAE,
- ainsi que plus généralement toutes les charges afférentes au Local.

Il est précisé que conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce, les honoraires de gestion des loyers demeurent à la charge du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera, également, ponctuellement et directement auprès des organismes concernés, de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, Régime Social des Indépendants, etc., ainsi que du règlement de la taxe sur la valeur ajoutée, relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier par la production des documents concernés et en état de cause en fin de bail.

Il devra, en outre, communiquer spontanément au Bailleur, copie de tout titre exécutoire qui lui serait délivré et relatif à son activité commerciale.

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

Dans le cadre de l'administration des Locaux commerciaux lui appartenant, le Bailleur se réserve la possibilité de confier à tout mandataire de son choix, une mission d'assistance et de contrôle des baux (et notamment de leur bonne exécution).

Ainsi le Preneur devra rembourser au Bailleur, aux mêmes périodicités et dans les mêmes conditions que les loyers et/ou indemnités d'occupation, les honoraires dus en exécution de la mission susvisée et fixés à 3 % HT du montant total HT des loyers et/ou indemnités d'occupation, actualisés et indexés, du Preneur.

2) *Travaux*

Concernant les travaux propres au local loué il est renvoyé aux articles 12.1. et 12.2. du présent Bail.

3) *Impôts, taxes et redevances*

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières : les taxes locatives, la Contribution Economique Territoriale, ainsi que tous autres impôts et taxes présents ou à venir au

titre du Local dont le Preneur est le redevable légal et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur dans la limite des dispositions de l'article R-145-35 du code de commerce la quote-part des impôts taxes et redevances actuels ou futurs afférente au local loué.

Les impôts, taxes et redevances, afférents au local, sont notamment sans que cette liste soit limitative les suivants :

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe d'écoulement des égouts,
- La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- Les frais de rôle,
- La taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement,
- La taxe sur les enseignes,
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les locaux,
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises portant sur la valeur ajoutée afférente à l'Immeuble ou à la société propriétaire de l'Immeuble, dont le Bailleur serait redevable
- La Contribution sur les Revenus Locatifs,
- Les Impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage du Local, ou à un service dont bénéficie directement ou indirectement le Preneur, dont notamment : les impôts, taxes et redevance liés aux charges afférentes au Local, ci-dessus.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur.

Au regard de l'inventaire susvisé, demeurent exclusivement à la charge du Bailleur : la Contribution Economique Territoriale et les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du Local et qui ne sont pas liés à l'usage du Local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

10.2. Calcul de la quote-part d'Impôts, taxes et redevances du Preneur

Le Preneur doit, à hauteur de sa quote-part, le remboursement au Bailleur des Impôts, taxes et redevances lui incombant.

La quote-part des impôts, taxes et redevances susvisées, incombant au Preneur, au titre du Local loué sera calculée au prorata de la surface exploitée du Local, telle que stipulée au paragraphe 2.1.2. de l'article 2 par rapport au total de la surface de locaux, objet de l'avis d'imposition, à l'exception de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, dont la quote-part du Preneur sera calculée conformément à la matrice cadastrale s'il y a lieu, le tout sans pondération.

ARTICLE 11 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

11.1. Ouverture du Local au public et maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur devra :

- ouvrir impérativement son Local au public dans les deux mois suivant la prise d'effet du bail, sous peine des sanctions visées à l'article 12.1.1 ci-après.
- entreprendre son exploitation, à compter de cette date, pendant les douze mois de l'année sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le règlement intérieur du Centre annexé aux présentes, sous la seule réserve des dispositions législatives

ou réglementaires contraires, (les locaux étant éclairés et les installations individuelles de climatisation fonctionnant).

- maintenir à compter de cette mise à disposition le Local en état permanent et total d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

11.2. Garnissement

Le Preneur devra tenir le Local constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires, charges et prestations ainsi que de l'exécution des clauses du bail.

11.3. Autorisations

L'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du Bailleur n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'exercice de ses activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, participations, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans le Local et à l'utilisation du Local loué ainsi que, le cas échéant, en application de la législation sur les locaux à usage de bureaux.

Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée. Il appartiendra alors à celui-ci d'exercer, si nécessaire au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls. L'exercice d'un tel recours implique engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

Par ailleurs, le Preneur ne pourra pas installer dans le Local des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces ou jetons.

11.4. Respect des réglementations et législations

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, aux règlements, aux ordonnances et en général à tous textes en vigueur ou à venir notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, les règles concernant les établissements recevant du public, la protection de l'environnement et si besoin supporter le coût de la mise en conformité des locaux avec les textes susvisés ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives le tout de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché. Ces travaux devront alors être réalisés dans le respect des dispositions de l'article 12.1.1. du bail.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui du Local au titre des présentes.

En cas de défaillance du Preneur quant à la mise en conformité du Local, le Bailleur pourra se substituer au Preneur défaillant pour faire réaliser les travaux de mise en conformité aux frais exclusifs du Preneur.

L'exploitation par le Preneur du Local loué ne devra donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires ou propriétaires du centre.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, aux propriétaires, au gestionnaire du Centre commercial, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

11.5. Lutte contre le travail dissimulé

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions de l'article L. 8221-1 et suivants du Code du travail relatif à l'interdiction du travail dissimulé et à remettre au Bailleur les documents prévus à l'article D. 8222-5 du Code du travail à la date de prise d'effet du bail puis tous les six mois.

Par la signature du présent contrat, le Preneur atteste et certifie sur l'honneur que le travail effectué dans le Local est ou sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au regard du code du travail, et, qu'en cas d'emploi de salariés de nationalité étrangère, ces derniers seront dans une situation régulière les autorisant à exercer une activité professionnelle en France.

A défaut de respecter l'ensemble des obligations susvisées, le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toutes les conséquences en résultant pour ce dernier.

11.6. Ventes - Soldes - Promotion

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

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

Le Preneur ou ses préposés s'interdisent tout démarchage de clientèle à partir de son Local ou dans les parties à usage commun, intérieures ou extérieures, sous quelque forme que ce soit (racolage, distribution de tracts, publicités, objets...).

Il est interdit de pratiquer dans le Local aucune formule de liquidations massives de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

Le Preneur aura, toutefois, la possibilité d'effectuer des soldes dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées en accord avec la Direction du Centre.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre, est interdite dans ce même Local.

11.7. Comptabilisation des entrées client

S'il dispose d'un système de comptabilisation des entrées de la clientèle de son magasin, le Preneur s'engage à en transmettre les relevés mensuels, dans les 10 jours de la fin du mois civil.

ARTICLE 12 - TRAVAUX - ENTRETIEN - RÉPARATIONS

12.1. Travaux du Preneur

12.1.1. Modalités générales

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales ci-annexé et notamment dans le respect des délais

nécessaires à l'obtention de l'autorisation du Bailleur et des autorisations administratives requises le cas échéant.

Ainsi avant tout démarrage de travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre ses projets de travaux tels que définis au Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales aux techniciens du Bailleur ou au Responsable Unique de Sécurité du Centre, afin qu'il puisse vérifier leur conformité aux dispositions du Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales annexé au bail et leur compatibilité avec l'esthétique générale du Centre.

En cas d'autorisation du Bailleur, laquelle devra intervenir par écrit dans un délai maximum d'un mois, le Preneur devra, dans le respect dudit Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales et des autorisations administratives le cas échéant, entreprendre ses travaux et les terminer dans les délais fixés par le Bailleur.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

Le Preneur devra exécuter ses travaux dans le respect des documents approuvés par le Bailleur, conformément aux règles de l'art, en employant de bons matériaux, sans que sa responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe donnée par le Bailleur.

Le Preneur assumera seul, nonobstant l'autorisation de principe du Bailleur, toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus, par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'article 22.2. du présent bail.

Les travaux devront être exécutés sous le contrôle du Bailleur et/ou de son représentant. Le Preneur devra donner un libre accès au Bailleur pour y effectuer des contrôles à tout moment.

Par ailleurs, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction du maître d'œuvre proposé par le Bailleur ou son représentant, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Dès l'achèvement des travaux d'aménagement et de décoration, le Preneur devra faire constater par le Bailleur leur conformité avec les plans et le dossier d'aménagement. En cas de non-conformité le Bailleur ou son représentant pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui seront exécutés aux frais du Preneur et dans un délai maximum d'un mois. A défaut, ces travaux modificatifs seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur. Pour ce faire, le Preneur autorise expressément le Bailleur à pénétrer dans le Local et y faire pénétrer toutes entreprises choisies par le Bailleur.

Le Preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux en ce compris les éventuels honoraires du maître d'œuvre du Bailleur. L'intervention du maître d'œuvre du Bailleur ayant pour seul objet de veiller à la compatibilité des travaux avec les caractéristiques du Local et leur intégration dans le Centre commercial, ledit maître d'œuvre comme le Bailleur ne pourront encourir aucune responsabilité au sujet desdits travaux.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai fixé par le Bailleur ou dans les délais fixés à l'article 12.1.2 ci-dessous pour les premiers travaux d'aménagement, il devra, sans mise en demeure préalable, verser au Bailleur, en supplément du loyer, des charges et des accessoires normalement dus, une indemnité égale au double du loyer de base actualisé et le cas échéant indexé, calculée prorata temporis pour la période de retard, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

Dans tous les cas l'ouverture au public du Local, que ce soit à la date d'ouverture au public du Centre ou après achèvement de tous travaux en cours de bail, ne pourra intervenir qu'après la justification par le Preneur au Bailleur d'un avis favorable de la commission de sécurité et d'accessibilité ainsi que d'un rapport final sans réserve d'un bureau de contrôle agréé sur la mission « sécurité » et « installations électriques », « mission solidité » et de toutes autres autorisations administratives éventuellement requises.

Si le Preneur dispose de façade(s) vitrée(s) donnant sur l'extérieur du Centre commercial, il devra impérativement traiter celle(s)-ci avec un aménagement de vitrines commerciales, avec présentation de produits ou marchandises, mise en place d'un éclairage spécifique et positionnement éventuel d'une enseigne du magasin.

12.1.2. Travaux d'aménagement initiaux en vue de l'ouverture du local au public

Le Preneur devra effectuer ses travaux dans un délai de 3 mois pour les moyennes surfaces (locaux dont la surface est supérieure à 300 m²) et de 2 mois pour les autres boutiques, courant à compter de livraison du Local.

Enfin, préalablement à ces travaux, le Preneur devra installer une palissade en limite du Local, dont les dimensions et la décoration devront préalablement avoir été agréées par le Bailleur.

12.1.3. Travaux exécutés pendant toute la durée du bail

Le Preneur ne pourra faire dans le Local, pendant toute la durée du bail et de ses prolongations et/ou renouvellements éventuels, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou voûtes, aucune construction et plus généralement aucuns travaux sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, à qui les plans et descriptifs devront être préalablement soumis.

Dans ce cas, le Preneur devra exécuter les travaux dans le respect des délais prescrits par le Bailleur, et selon les modalités prévues à l'article 12.1.1. ci-avant. En particulier, le Preneur reste responsable de l'obtention éventuelle des autorisations administratives et de la conformité de ses travaux d'aménagement à l'égard de toutes ces autorisations.

Par ailleurs, les travaux devront être réalisés aux périodes définies en concertation avec le Bailleur, afin de réduire les nuisances pour le fonctionnement du Centre commercial et, le cas échéant, en dehors des périodes d'ouverture du Centre.

Enfin, préalablement à tous travaux, le Preneur devra installer une palissade en limite du Local, dont les dimensions et la décoration devront préalablement avoir été agréées par le Bailleur.

12.2. Entretien - Réparations

12.2.1. Le Preneur s'engage à :

- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et leurs abords immédiats, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, les remettre en état et les repeindre aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé,
- maintenir les installations de toute nature en parfait état de fonctionnement,
- se conformer aux règles en vigueur pour l'entretien et le contrôle des installations de protection contre l'incendie, faire surveiller et vérifier à ses frais les installations électriques, et pouvoir en justifier à première demande du Bailleur,
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties du Local, et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages,
- déclencher les contrôles réglementaires propres à son Local en matière de sécurité d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) et s'y conformer,

- faire analyser, une fois par an, la qualité de l'air et de l'eau utilisés dans le Local et faire auditer deux fois par an ses cuisine, chambre froide et locaux de stockage s'il en existe,
- effectuer d'autre part tous travaux de remise aux normes ou de conformité généralement quelconque, même de modification, en conformité de la réglementation actuelle ou future, ou qui pourraient être exigés par l'administration, en quelque matière que ce soit, notamment de sécurité, d'hygiène, d'environnement, de législation du travail, du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO) concernant le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier,
- effectuer toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, même si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code civil, telles que visées à l'article R 145-35 du Code de commerce comme indiqué ci-après à l'article 12.2.2 le tout dans le strict respect des prescriptions du Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales, de ses annexes et du règlement intérieur.

Le Bailleur se réserve à tout moment le droit de vérifier le bon état de sécurité, de sûreté, d'entretien, de fonctionnement et de propreté des éléments visés ci-dessus.

12.2.2 Au regard de l'article 12.2.1., Il est précisé que demeureront à la charge du Bailleur, les travaux afférents aux locaux, limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce.

Etant rappelé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et visées audit article R145-35 du Code de Commerce, concernent les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières, du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

12.3. Accession

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin du bail au cours duquel ils auront été réalisés (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la prise de possession des lieux, soit en cours de bail, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux - finition, modification, amélioration ou réparation, pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs...

L'accession jouera dans les mêmes conditions pour les kiosques édifiés ou acquis par le Preneur quel que soit le caractère, immobilier ou mobilier d'un kiosque qui est démontable et non scellé.

Ces travaux seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion de l'éventuel renouvellement consécutif à leur exécution, et ce, de convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article R. 145-8 du code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle.

12.4. Informations

Le Preneur informera immédiatement le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local, dont il aurait connaissance et quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

SL

12.5. Autres travaux

Le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutés dans le Local, dans le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier, ou les volumes ou terrains, adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un (21) jours, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

A cet égard le Bailleur ou les propriétaires du Centre commercial, ou leurs substitués, conservent la faculté de réaliser toute construction, addition, surélévation, extension du centre, toutes modifications de l'implantation et de la répartition des magasins et des kiosques, des accès et liaisons verticales et horizontales et des cloisonnements, toute modification ou extension des parties communes et privatives, toute addition ou suppression de parkings, de mails, toute modification du plan de commercialisation ainsi que, le cas échéant, toute modification du ou des états descriptifs de division en volume et/ou règlements de copropriété. Le Preneur déclare renoncer en conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 1723 du code civil au regard des particularités d'un Centre commercial.

Le Preneur devra également :

- faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.
- supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de la télédistribution.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties du Centre ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situe le Centre et qui traversent le Local.

A cet effet, le Bailleur conserve la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du bail par application des dispositions des articles L. 145-4, L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

ARTICLE 13 - NANTISSEMENT - OCCUPATION - CESSION

13.1. Nantissement

Tout nantissement sur le fonds exploité dans le Local objet du bail consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé quinze jours après la conclusion d'un accord définitif avec la personne morale ou physique bénéficiant de l'inscription.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du bail, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L. 142-2 du code de commerce.

13.2. Occupation - Sous-location - Location-gérance - Domiciliation

Le Local donné à bail sera occupé personnellement par le Preneur.

Le Preneur ne pourra ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans leur jouissance.

Toute mise en location-gérance du fonds de commerce est formellement interdite.

Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du Preneur dans le Local est formellement interdite.

13.3. Cession

13.3.1. Cession

La cession du bail est interdite au Preneur, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le cessionnaire devra être agréé par le Bailleur auquel la cession devra être signifiée préalablement à sa réalisation.

A la date de prise de possession du Local par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé par le cédant ou à défaut le cessionnaire, par lettre recommandée avec accusé réception moyennant un préavis de quinze (15) jours, un état des lieux contradictoire. A défaut d'état des lieux contradictoire amiable, le cessionnaire devra faire établir, à ses frais, et en présence du Bailleur, un état des lieux, par huissier de justice. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison du Local visé à l'article 5 faisant foi.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans le Local, telles que définies à l'article 2.4, celles-ci constituant un tout indivisible.

Aucune cession ne sera régularisée sans paiement préalable ou concomitant de toutes les sommes dont le cédant serait tenu à l'égard du Bailleur au titre du bail. Si le paiement des sommes dues est effectué lors de la signature des actes de cession, le Bailleur se réserve de demander au cédant de payer par chèque de banque.

Le cédant restera garant et solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires et l'exécution de toutes les clauses du présent bail à compter de la date de cession et ce, même en cas de cessions successives, jusqu'à l'expiration du bail en cours, et ce pour une durée de trois ans à compter de la prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, garant avec renonciation au bénéfice de discussion et de division, du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des Preneurs successifs,

La cession sera régularisée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé à concourir. L'acte réitérera expressément et dans leur intégralité les deux alinéas précédents. Un exemplaire original de cet acte lui sera remis dans le mois de la signature.

Un avenant d'agrément de cession sera régularisé, l'honoraire de rédaction d'acte d'un montant de cinq mille euros hors taxes, TVA en sus, étant réglé par le Preneur au mandataire du Bailleur désigné par ce dernier. Ce montant sera actualisé et indexé dans les mêmes conditions que le loyer de base.

Par les présentes, le garant accepte que le délai d'information prévu à l'article L 145-16-1 du Code de Commerce soit porté à 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

L'autorisation de cession donnée par le Bailleur entraîne caducité du droit de préemption institué à l'article 13.3.2 ci-après, si elle vise un acquéreur concrètement identifié, le Preneur conservant l'obligation de faire concourir le Bailleur à l'acte de cession après communication intégrale de l'acte en conformité des dispositions stipulées audit article 13.3.2.

L'ensemble des stipulations relatives à la cession s'imposera dans tous les cas quelles que soient les modalités de la cession y compris la vente du fonds par adjudication, l'apport, et même en l'état de la liquidation du Preneur.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base, le fonds de roulement et régulariser l'autorisation de prélèvement automatique visée à l'article 7.4.3. du présent bail.

Le dépôt de garantie versé par le cédant lui sera restitué par le Bailleur après déduction de toutes les sommes pouvant rester dues à quelque titre que ce soit et notamment de la régularisation du loyer et du compte-charge.

13.3.2. Droit de préemption

En cas de cession du bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception l'acte de cession dans son intégralité, réservant le droit de préemption du Bailleur et signé du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, la décomposition du prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au Bailleur en même temps que la notification, à peine de nullité de cette dernière, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats ainsi que sur la personnalité des cocontractants et, en ce qui concerne les salariés, leur ancienneté et leur salaire.

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

Le Bailleur aura la faculté, dans les deux mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions sauf en ce qui concerne l'enseigne du cessionnaire, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

De convention expresse entre les parties, la notification du Preneur vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès notification de la décision du Bailleur au Preneur, les dispositions de l'article 1589 du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du code de procédure civile.

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

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le Preneur ne pourra faire échec au droit de préemption du Bailleur, qu'il pourra exercer sur le seul fonds exploité dans le Local.

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son

projet de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception.

Ce n'est alors qu'à l'expiration de ce délai de deux mois de préemption de la Commune, et à défaut de préemption par ladite Commune, que le Preneur devra notifier au Bailleur la promesse de cession dans les conditions ci-avant.

13.3.3. Apport du fonds de commerce - Cessions de parts

En cas d'apport d'actifs comme en cas de changement de contrôle du Preneur (cession de plus de 50% des actions ou parts sociales, en capital ou droit de vote) ou de toute société contrôlant directement ou indirectement le Preneur au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à l'exception des opérations en bourse, les parties conviennent expressément que le Bailleur disposera d'une promesse de cession du fonds de commerce exploité dans les lieux objets du bail, comprenant le droit au bail ; promesse qui lui est par les présentes consentie à son profit ou à celui de tout tiers qu'il entendrait se substituer. Cette promesse est valable pour la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et prolongations.

Le Preneur en cas d'apport d'actifs, ou ses associés ou actionnaires en cas de changement de contrôle, devra, en conséquence, notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur son intention en lui indiquant le cessionnaire pressenti, la valorisation du fonds de commerce exploité dans le Local et les éventuelles conditions de cession dudit fonds.

Cette notification vaut offre de vente du fonds exploité dans le Local au Bailleur. Si ce dernier manifeste son intention d'exercer la promesse de vente qui lui est ici consentie, pour lui-même ou pour tout tiers de son choix, les dispositions du 1^{er} alinéa de l'article 1589 du Code civil seront applicables.

Le Bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître, par courrier recommandé avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, son acceptation ou son refus d'acquiescer le fonds de commerce. L'acte de cession du fonds devra être régularisé dans le délai d'un mois suivant la notification par le Bailleur de sa décision. A défaut de réponse du Bailleur à l'issue du délai de deux mois susvisé, le Preneur pourra passer outre.

Dans ce même délai de deux mois, le Bailleur pourra, par courrier recommandé avec avis de réception, faire connaître son désaccord sur le prix ou les conditions de la vente du fonds de commerce.

Dans cette hypothèse, le prix et les conditions seront déterminés, à défaut d'accord, par trois experts désignés d'un commun accord, ou à défaut par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente. La décision des experts s'imposera aux parties, sans recours possible. Les frais d'expertise seront supportés par moitié par chacune des parties. Les experts devront adresser leur rapport à chacune des parties, par courrier recommandé avec avis de réception, dans un délai de trente jours à compter de leur saisine. En cas d'expertise, le Preneur ou ses associés et actionnaires, comme le Bailleur, disposera d'un délai de trente jours à compter de l'envoi du rapport par les experts pour renoncer, le Preneur à l'opération d'apport, ses associés ou actionnaires au changement de contrôle, le Bailleur à l'acquisition du fonds de commerce exploité dans le Local.

Si aucune des parties n'exerce son droit de repentir, le fonds de commerce devra être cédé au Bailleur ou à tout tiers qu'il se substituerait dans un délai de quarante-cinq jours de l'envoi par les experts du rapport.

Le Preneur déclare que la présente clause a été notifiée à ses associés ou actionnaires ou à toute société le contrôlant directement ou indirectement préalablement à la signature du bail.

13.3.4. En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du bail, sans possibilité pour le Bailleur d'exercer son droit de préemption.

Dans ce cas, si l'obligation de garantie prévue à l'article 13.3.1 ci-dessus ne peut plus être assurée, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

ARTICLE 14 - REGLEMENTS - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

14.1. Observation des règlements

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations du règlement intérieur du Centre commercial, du cahier des charges et de tous documents régissant le fonctionnement du Centre commercial ainsi que les directives et recommandations du gestionnaire du centre, et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.).

Le règlement intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Preneur s'oblige de même expressément à respecter les clauses et stipulations du règlement de copropriété ou les statuts de l'ASL ou de l'AFUL existants ou à venir, dont le texte et les modificatifs seront consultables par le Preneur chez le Bailleur ou son mandataire.

Le Preneur s'engage de même expressément à respecter les conditions du Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales et de ses annexes ci-joints.

Les clauses et stipulations de ces documents pourront être mises en œuvre directement par le Bailleur ou son mandataire.

14.2. Utilisation des parties communes

Le Bailleur ou son mandataire pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

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

Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter, sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code civil.

Il pourra également prendre toutes décisions concernant la mise à disposition ou la location temporaire ou définitive d'une partie des parties communes du centre, sous la seule réserve de respecter la destination générale du Centre commercial.

14.3. Dispositions spécifiques au parking du Centre

Le Preneur s'interdit pour lui-même, pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage du parking dépendant du Centre Commercial, qui restera exclusivement réservé à la clientèle.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur ou au gestionnaire du Centre l'indication de la marque et les numéros des voitures ou camions ou autres véhicules à moteur pouvant lui appartenir ainsi qu'à son personnel, et à signaler immédiatement toute modification de cette liste.

La simple présence de l'un des véhicules visé à l'article ci-dessus dans les parkings autorisera le Bailleur, son gestionnaire, le syndic, ou le président de l'ASL et/ou de l'AFUL ainsi que tout gestionnaire des parkings éventuellement désigné, à faire déplacer, remorquer ou enlever ledit véhicule par toute entreprise de son choix et à le faire entreposer dans tout garage aux frais, risques et périls du Preneur.

Les fournisseurs du Preneur devront utiliser, quant à eux, les emplacements éventuellement réservés à cet usage, en conformité au règlement intérieur.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules ou s'agissant de leur contenu (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.

Concernant la présente clause, le Preneur déclare renoncer et oblige son assureur à renoncer à tous recours contre le Bailleur.

Enfin, le Bailleur et/ou les propriétaires du Centre auront la faculté d'exiger du public une redevance pour l'utilisation des parkings.

Les horaires d'ouverture du parking sont fixés dans le règlement intérieur. Ils pourront être modifiés par le propriétaire et/ou le gestionnaire des parkings.

ARTICLE 15 - NON CONCURRENCE

Le Preneur s'interdit, à compter de la signature des présentes et pendant la durée du bail, de ses renouvellements éventuels et/ou prolongations, de même que pendant une durée de deux ans courant à compter de son départ du Local, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire et sous la même enseigne à une distance de cinq kilomètres calculée à vol d'oiseau à partir d'une limite extérieure quelconque du Centre.

La présente clause ne porte toutefois pas atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une ou des exploitations préexistantes.

Cette interdiction peut constituer un motif légitime de refus d'agrément du Bailleur en cas de demande du Preneur ou d'une de ses filiales au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, portant sur l'acquisition d'un fonds dans le Centre.

ARTICLE 16 - PROMOTION COMMERCIALE COLLECTIVE DU CENTRE COMMERCIAL

16.1. Fonds marketing

16.1.1. Dispositions générales

Le Preneur reconnaît expressément la nécessité d'actions visant au développement, à la promotion et à l'animation du Centre commercial. En conséquence, il s'engage à contribuer financièrement à un fonds marketing mis en place et géré par le Bailleur ou son mandataire, et dont l'objet sera la promotion, l'animation et la communication du Centre commercial.

Les contributions financières des différents Preneurs, qui constitueront le fonds marketing, seront versées directement au Bailleur ou à son mandataire. Ces contributions incluent la rémunération du mandataire chargé des actions d'animation, de promotion et communication du Centre et de la facturation et du recouvrement des contributions financières des Preneurs.

Le Bailleur ou son mandataire définira la politique d'animation et de promotion du Centre, le budget prévisionnel annuel et les actions d'animation et de promotion à mettre en œuvre, en concertation avec un « Comité Marketing », composé des propriétaires exploitants du centre commercial, d'au moins trois membres représentant les grandes et moyennes surfaces égales ou supérieures à 300 m² et cinq membres représentant les exploitants de surfaces inférieures à 300 m².

Afin d'optimiser l'information et la communication entre le Bailleur ou son mandataire et le « Comité Marketing », ces derniers se réuniront au moins six fois par an.

Le Bailleur ou son mandataire présentera aux exploitants du Centre Commercial, lors du dernier trimestre de chaque année, les actions d'animation, de promotion et de communication envisagées pour l'exercice suivant, ainsi que le budget correspondant.

La première réunion se tiendra deux mois avant l'ouverture du Centre Commercial.

A titre de condition déterminante, le Preneur s'engage expressément, comme tout cessionnaire, pendant toute la durée du bail, et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, à contribuer financièrement au budget du fonds marketing dans les conditions ci-après.

Le non-paiement de sa contribution entraînera, si bon semble au Bailleur, de plein droit, la résiliation du présent bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire.

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité, la commercialité du centre et de son environnement, et reconnaît que le Bailleur n'est tenu à aucune obligation de résultat dans le cadre de ces actions d'animation et de communication commerciales. En conséquence, le Preneur dégage le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

16.1.2. Contributions au fonds marketing

a. Contribution initiale

Le Preneur devra verser une participation initiale d'un montant de 300 euros, payables au Bailleur à la date de prise d'effet du bail.

Cette contribution initiale s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage, en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus de cette contribution annuelle, le montant de la TVA, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

b. Contribution annuelle

La contribution annuelle des Preneurs au fonds marketing sera de 40 € HT par m² de surface contractuelle du Local, pondérée selon les coefficients suivants :

- pour les locaux d'une surface totale inférieure ou égale à 300 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 1 ;
- pour les locaux d'une surface totale comprise entre 301 m² et 500 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,90 ;
- pour les locaux d'une surface totale comprise entre 501 et 1000 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,65 ;
- pour les locaux d'une surface supérieure à 1000 m², il sera appliqué un coefficient de pondération de 0,40.
- pour les terrasses autorisée sur le mail, il sera appliqué un coefficient de 0,50.

Cette contribution annuelle s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage, en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus de cette contribution annuelle, le montant de la TVA, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

c. Actualisation des contributions

Le montant des contributions visées ci-dessus sera actualisé de plein droit sans aucune formalité ni demande, à leur date de facturation respective, en fonction de la variation de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE, (base 100 : 1^{er} trimestre 2008), l'indice de référence étant celui publié à la date de prise d'effet du bail, l'indice de comparaison étant le dernier indice paru à la date d'entrée en vigueur de la contribution.

d. Indexation de la contribution annuelle

Le montant actualisé de la contribution annuelle sera ensuite indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, tous les ans à la date anniversaire de l'entrée en vigueur de la contribution, en fonction de la variation de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE (base 100 : 1^{er} trimestre 2008),.

Le taux de variation indiciaire sera calculé en tenant compte :

a) comme indice de référence :

- pour la première indexation : du dernier indice national trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE à la date d'entrée en vigueur de la contribution annuelle,
- pour les indexations ultérieures : de l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation de la contribution annuelle ;

b) comme indice de comparaison :

- pour la première indexation et les indexations ultérieures : l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE du même trimestre calendaire, de l'année suivante de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Par la suite les indexations annuelles se feront en fonction de l'indice du même trimestre calendaire que celui utilisé pour la 1^{ère} indexation, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres calendaires.

Si, pour une raison quelconque, l'indice susvisé était inapplicable, les parties conviennent expressément de faire désigner, par ordonnance de référé du Tribunal de grande instance de Paris, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties et dont la mission sera de choisir un indice légalement utilisable. Sa décision sera définitive et sans recours. Les frais seront partagés par moitié.

e. Modalités de règlement des contributions annuelles

Le Preneur règlera sa contribution annuelle visée au paragraphe c) au fonds marketing trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil (1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre), au siège du Bailleur ou de la personne gérant en ses lieux et place les locaux.

Cette contribution sera due pour la première fois par le Preneur à la date de prise d'effet du bail, prorata temporis du temps restant à courir du trimestre en cours le cas échéant.

Dans les termes et conditions de l'article 7.4.3 du bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire du Preneur les sommes dues au titre des contributions au fonds marketing.

L'utilisation du budget du fonds marketing fera l'objet d'un décompte annuel, et dans l'hypothèse d'un excédent par rapport aux frais réels engagés, le solde positif serait affecté au budget suivant.

Au départ du Preneur pour quelque cause que ce soit, comme en cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur ou son mandataire restituera au Preneur prorata temporis la part de

SL

contribution annuelle correspondant au nombre de jours restant à courir jusqu'à la fin du trimestre civil courant. En cas de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur un montant équivalent.

16.2. Dénomination et logotype du Centre commercial

Le Preneur devra utiliser le nom et le logotype du Centre Commercial, dans le cadre de publicité sous toutes formes effectuées au bénéfice du magasin et utiliser obligatoirement pour son point de vente le sigle et le graphisme dudit Centre.

Le sigle et le graphisme du Centre seront communiqués au Preneur par le Bailleur deux mois avant l'ouverture prévisionnelle du Centre. Le Preneur se conformera ensuite aux éventuelles modifications desdits sigle et graphisme.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ou de remplacer le nom et le logo du Centre commercial s'il l'estime souhaitable pour des raisons d'image et/ou d'identité commerciale et ce sans que le Preneur ne puisse s'y opposer. Le nom du centre ainsi déterminé fera l'objet d'une communication du Bailleur au Preneur.

ARTICLE 17 - ESTHÉTIQUE - ENSEIGNE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Centre commercial devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

Indépendamment du respect de la réglementation en vigueur, le Preneur ne pourra insérer ou apposer des affiches, bannières, banderoles, inscriptions, élément de communication digitale ou interactive ou tous dispositifs permettant de diffuser des images numériques ou autres sur les vitrines, ou sur les façades, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur ou de son mandataire, laquelle à défaut de durée déterminée précise, conservera un caractère précaire et révocable.

Si le Preneur dispose de façade(s) vitrée(s) donnant sur l'extérieur du Centre commercial, il devra impérativement traiter celle(s)-ci avec un aménagement de vitrines commerciales, avec présentation de produits ou marchandises, mise en place d'un éclairage spécifique et positionnement éventuel d'une enseigne du magasin.

Il ne pourra poser aucune enseigne, annonce, écriteau ou quelque élément de communication digitale et interactive ou dispositifs permettant de diffuser des images numériques que ce soit dans ou sur les parties communes intérieures et extérieures ou le toit du Centre Commercial.

Il devra obtenir pour toutes enseignes, quelles que soient leurs forme et emplacement, les autorisations administratives nécessaires et en outre l'autorisation du Bailleur appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec les caractéristiques du Centre commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. Dans l'hypothèse d'un accord pour la pose d'une enseigne le Preneur supportera et prendra à sa charge les impôts et taxes qui en découleraient. En cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales.

Si la pose des enseignes du Preneur génère des impôts et taxes supplémentaires, le Preneur s'engage à les prendre à sa charge ou à les rembourser au Bailleur si ce dernier a fait l'avance des paiements des sommes dues à ce titre.

ARTICLE 18 - VISITE DES LIEUX

Le Preneur réservera au Bailleur ou aux personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

Le Preneur autorise par ailleurs expressément par les présentes le Bailleur à mandater tout huissier de justice de son choix lequel pourra visiter le Local et procéder à toutes constatations que le Bailleur estimerait utiles et à en dresser procès-verbal.

ARTICLE 19 - RESTITUTION DES LIEUX

Préalablement à son déménagement ou la remise, volontaire ou forcée, du Local au Bailleur, le Preneur devra justifier par présentation des acquits qu'il est à jour des contributions à sa charge et de tous les loyers, accessoires, charges, indemnités d'occupation, et toute autre somme dont il serait redevable en vertu des présentes.

Le Preneur devra rendre le Local en parfait état d'entretien et de réparation.

Dans tous les cas le Bailleur aura le choix entre demander au Preneur de remettre les lieux en leur état primitif (mise à nu du Local, fluides en attente, à l'exception des moyens de fermeture, rideaux métalliques, vitrines), ou de conserver en totalité ou en partie les aménagements destinés à demeurer la propriété du Bailleur conformément aux dispositions de l'article 12.3. du bail.

A cet effet, dans les six mois précédant son déménagement ou la remise, volontaire ou forcée, du Local au Bailleur, les Parties se rencontreront, sur demande du Preneur, pour une visite préalable à la sortie du Local et dresseront contradictoirement un état des lieux comportant un descriptif des travaux et réparations à effectuer incombant au Preneur. Si l'état des lieux ne peut pas être établi contradictoirement, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur, à la condition que préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires. Tous les travaux qui seront mis à la charge du Preneur devront être réalisés avant la date de libération du Local par le Preneur.

Le jour de la restitution du Local, lors de la remise, volontaire ou forcée, des lieux au Bailleur, les Parties dresseront contradictoirement un procès-verbal de sortie des lieux comportant un état des lieux et le cas échéant un descriptif des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur le cas échéant convoqué par lettre recommandée avec avis de réception postée au moins 8 jours à l'avance. En cas d'absence du Preneur l'état des lieux établi par le Bailleur sera réputé contradictoire à l'égard du Preneur et lui sera opposable sans restriction ni réserve.

A défaut de réalisation des travaux par le Preneur avant la date de libération du Local, celui-ci devra acquitter ou rembourser au Bailleur, à première demande, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans le Local tels qu'elles résulteront de l'état des lieux susvisé. En outre, il devra régler au Bailleur une indemnité journalière calculée forfaitairement prorata temporis pendant le temps nécessaire à la réalisation des travaux de remise en état sur la base du dernier loyer contractuel de la dernière année de location, majoré de cent pour cent et augmenté des charges et accessoires.

Le Preneur devra mettre un terme sous son initiative et à ses frais à tous contrats d'abonnement et de distribution de toute nature.

Le départ du Preneur du Local s'entend après enlèvement de tous les dépôts, stocks, matériels et mobilier autres que les aménagements destinés à demeurer la propriété du Bailleur, s'il le souhaite, conformément aux dispositions de l'article 12.3. du bail et remise des clés.

ARTICLE 20 - DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENVIRONNEMENT

20.1. Risques naturels, miniers et technologiques

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels, miniers et technologiques auxquels les lieux loués au titre du présent bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et L174-5 du Nouveau code minier et ce, selon état qui demeure annexé aux présentes.

20.2. Sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles

Conformément aux dispositions du paragraphe IV de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes :

- le Local et le Centre commercial n'ont pas subi de sinistre reconnu comme catastrophe naturelle ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, depuis qu'il en est propriétaire
- il n'a pas été informé de la survenance de sinistre reconnue comme catastrophe naturelle ayant affecté le Local et l'ensemble immobilier dont il dépend et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances antérieurement à son acquisition.

20.3. Performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) en application de la loi du 12 juillet 2010 n°2010-788 et de l'arrêté du 18 avril 2012, est annexé aux présentes à titre informatif.

20.4. Protection de l'environnement

20.4.1. Dispositions générales

Le Preneur s'interdit tout fait susceptible de provoquer un des inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement et prendra soin, dans l'exercice de son activité et pendant toute la durée du bail, de la préservation des intérêts énoncés dans ce texte.

Le Preneur fera par ailleurs le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets, de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

A cet effet, le Preneur procédera, le cas échéant, à l'enlèvement, au tri et à la mise en décharge ou en centre de stockage de toute pollution au titre de la législation sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

20.4.2. Exploitation d'une installation classée

Le Preneur ne pourra exploiter dans les Local, sans l'accord exprès et préalable du Bailleur et dans les conditions que ce dernier définira, aucune installation classée pour la protection de l'environnement visée aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la

santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

20.5. Echanges de données et informations environnementales

Les Parties acceptent de collaborer de bonne foi pour s'efforcer d'améliorer les performances environnementales du Centre et du Local.

A cet effet, chaque Partie accepte de communiquer à l'autre toutes les informations environnementales pertinentes et les plus détaillées possibles qu'elle possède ou possèdera relativement au Centre et au Local concernant :

- la consommation d'électricité, de gaz et/ou de toute autre source d'énergie,
- la consommation d'eau,
- le volume de déchets produits par nature : déchets humides et secs, déchets d'emballages, déchets industriels, déchets d'équipements électriques et électroniques, déchets dangereux...,
- la gestion et le recyclage desdits déchets,
- le volume d'émission de gaz à effet de serre,
- les qualités sanitaires de l'air et de l'eau,
- la maintenance des équipements de production ou de distribution d'une quelconque des énergies utilisées,
- la maintenance des équipements de production ou de distribution de l'eau,
- la maintenance des équipements de traitement de l'air,
- la maintenance des équipements de traitement des déchets.

Ces données et informations environnementales seront communiquées au moins une fois par an, selon une méthodologie et sous une forme qui seront déterminées ultérieurement et le cas échéant adaptées dans la perspective de disposer de données exploitables de la façon la plus efficace possible.

Le Bailleur pourra faire réaliser une fois par an par un auditeur indépendant et qualifié un audit environnemental portant sur le Local et les parties communes ou à usage commun du Centre et prenant en compte les informations environnementales ainsi que tout autre document que le Preneur serait tenu de communiquer en vertu du bail.

Les Preneurs représentant au moins 50 % de la surface contractuelle totale du Centre pourront demander au Bailleur de lui remettre ou à défaut, de réaliser un audit annuel des performances environnementales du Centre et, notamment la quantité de gaz à effet de serre produite par les équipements de production d'énergie utilisant des sources fossiles installés au sein du Centre.

Cet audit sera effectué moyennant l'envoi par le Bailleur d'un préavis de huit jours au Preneur. Le Bailleur pourra, au cours de cet audit, se faire accompagner par un représentant du Preneur si celui-ci en fait la demande.

Tout rapport d'audit environnemental réalisé sera communiqué au comité de suivi environnemental.

20.6. Comité de suivi environnemental

Les Parties conviennent de constituer un comité consultatif et de concertation dénommé « comité de suivi environnemental » composé de représentants du Bailleur, du gestionnaire du Centre et des exploitants du Centre commercial et de toute autre personne impliquée ponctuellement ou non dans le fonctionnement ou la gestion du Centre et des locaux loués.

Ce comité est chargé :

(a) d'étudier :

- les données et informations environnementales produites par le Bailleur, et afférentes aux parties communes ou à usage commun du Centre et aux locaux loués mises en commun par les membres du comité de suivi environnemental ainsi que tout autre document qui lui sera communiqué ;
- toute pratique qui pourrait être mise en œuvre pour l'amélioration de la performance environnementale du Centre et des locaux loués ;

(b) d'émettre un avis consultatif sur le plan de gestion environnementale réalisé par le Bailleur pour le Centre et les locaux loués en vue d'atteindre des objectifs annuels portant sur la réduction de la consommation d'énergies, de l'émission de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau et de la production des déchets ;

(c) d'émettre un avis consultatif sur le rapport annuel réalisé par le Bailleur, qui :

- contiendra un résumé des informations environnementales du Centre et des locaux loués ;
- déterminera les objectifs à atteindre en relation avec l'élaboration ou l'adaptation du plan de gestion environnementale ;
- décrira les progrès effectués en matière d'atteinte des objectifs déterminés les années précédentes par le plan de gestion environnementale et identifiera tout autre progrès réalisé ;

(d) d'émettre des recommandations sur les comportements permettant d'améliorer de manière globale et/ou individuelle les performances environnementales du Centre et des locaux loués.

Etant précisé, d'une manière générale, que le comité de suivi n'aura qu'un pouvoir consultatif et/ou d'analyse des documents et études qui seront réalisés par le Bailleur.

Les Parties s'engagent à demander à leurs prestataires respectifs chargés de la gestion du Centre et du Local ainsi que de leurs équipements techniques, s'il en existe, qu'ils se conforment et si possible améliorent les principes et objectifs définis dans cet accord.

20.7. Certifications environnementales du Centre

Le Bailleur est en droit, à tout moment pendant la durée du bail, d'essayer d'obtenir pour le Centre une ou plusieurs certification(s) ou accréditation(s) en matière environnementale :

- que le Bailleur juge nécessaire, et notamment pour s'assurer que le Centre reste conforme aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ;
- ou qui constituent des standards de marché ;
- ou que le Bailleur juge nécessaire pour répondre aux demandes exprimées par les Preneurs en place ou les Preneurs futurs.

Afin notamment de sensibiliser le Preneur aux moyens permettant d'atteindre et de maintenir les niveaux de performance environnementale requis par les certifications à obtenir, le cas échéant, le Bailleur a remis au Preneur préalablement à la signature du bail le Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales, auquel sont annexés la charte de chantier à faible nuisances environnementales et le cahier des charges environnementales des Preneurs, qui définissent les principales règles à prendre en compte pour l'aménagement et l'exploitation du Local ainsi que l'utilisation des parties communes ou à usage commun du Centre.

Le Bailleur se réserve la possibilité à tout moment et pendant la durée d'occupation du Local d'actualiser, de compléter ou de modifier le Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales, la charte de chantier à faible nuisances environnementales et le cahier des charges environnementales des Preneurs qui deviendra opposable au Preneur à compter de sa communication par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur devra mettre en place les moyens adéquats de mesure et de contrôle de ses consommations énergétiques, fournir au Bailleur toutes informations utiles et se conformer aux éventuelles prescriptions qui lui seront communiquées par le Bailleur, permettant, le cas échéant, d'obtenir et de conserver toute certification environnementale du Centre décidée par le Bailleur.

ARTICLE 21 - RESPONSABILITE ET RENONCIATION A RECOURS

Le Preneur ou toute personne qui lui serait régulièrement substituée renonce expressément à tout recours contre toute ASL, AFUL, copropriété, Président d'ASL ou Président d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres, les propriétaires des biens immobiliers dont le Centre dépend, le Bailleur, tout mandataire du Bailleur, tout occupant du Centre commercial :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le Local ou le Centre commercial, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt même prolongé de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du centre, en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques.
- en cas de contamination des réseaux d'eau, de climatisation ou de chauffage.
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du centre.
- en cas de dommages, de quelque nature qu'ils soient, atteignant les biens du Preneur, ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par nature, par destination ou par incorporation installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces biens avec, tant pour son compte que pour celui de ses assureurs, une renonciation à recours totale au profit du Bailleur et de ses assureurs.
- en cas de dégâts causés au Local et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre tous risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants du Centre, de leur personnel, fournisseurs ou clients des prestataires chargés de la sécurité ou entretien du centre, de tous tiers en général.
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.
- en cas d'accident ou de dommage survenant dans le Local ou du fait du Local pendant le cours du bail et de ses éventuels prolongations et/ou renouvellements, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière, toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- en cas de vice ou défaut de la chose louée, apparent ou caché, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du code civil.
- dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le Local viendrait à être détruit ou rendu inutilisable en totalité, et la reconstruction s'avérant impossible, le bail serait résilié de plein droit sans indemnité, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

ARTICLE 22 - ASSURANCES

22.1. Assurances souscrites par le Bailleur

22.1.1. Assurance exploitation

Le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le(s) syndicats de copropriétaires, souscrira une police d'assurance garantissant l'immeuble en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques principaux suivants :

- incendie et foudre, fumées, explosion, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- catastrophes naturelles
- grève, émeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage,
- vandalisme et bris de glace, acte de malveillance,
- déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques,
- recours des voisins et des tiers,

cette liste étant purement énonciative et non limitative.

L'assurance s'étendra aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyers supportée par le Bailleur en cas de survenance de l'un des risques garantis aux termes des polices susvisées.

Le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le(s) syndicats de copropriétaires renoncera à tout recours à l'égard du Preneur ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitués (locataires-gérants, sous-locataires et leurs assureurs etc...) ainsi qu'à l'égard des assureurs du Preneur et des assureurs des occupants qu'il s'est régulièrement substitués en cas notamment de dommages causés par les événements garantis au titre de la police susvisée, laquelle comportera mention de cette renonciation à recours.

Le Bailleur s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

Le Bailleur garantira également sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de l'immeuble, des installations, équipements et agencements dont il est propriétaire.

22.1.2. Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux

En cas de travaux, le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le (s) syndicats de copropriétaires souscrira ou fera souscrire une police « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage », une police « Dommages-Ouvrages » conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, ainsi qu'une police « Tous risques Chantier », s'il les estime nécessaires.

22.1.3. Remboursement des primes d'assurance

Le Preneur remboursera la totalité des primes d'assurances contractées par le Bailleur et/ou le cas échéant par l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le(s) syndicat(s) de copropriétaires au titre des assurances susvisées et ce dans les conditions de l'article 9 du bail.

22.2. Assurances souscrites par le Preneur

22.2.1. Assurances souscrites par le Preneur pour la réalisation de ses travaux

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le Preneur devra souscrire :

- une police d'assurance de responsabilité civile maître d'ouvrage destinée à garantir les dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses travaux ; le Bailleur et ses intervenants étant tiers. Le Preneur devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque.
- une police d'assurance Dommages Ouvrages / Constructeurs Non Réalisateurs, conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du code des assurances, destinée à

garantir les dommages de nature décennale affectant les ouvrages du Preneur, pouvant survenir après réception des travaux, ladite police devra comporter notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants.

- une police d'assurance Tous Risques Chantier destinée à couvrir, pendant la période de réalisation de ses travaux, toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le Preneur.

Le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription des assurances susvisée, avant tout démarrage de travaux.

22.2.2. Assurances souscrites par le Preneur pour l'exploitation de son local

A compter de la réception de ses locaux, le Preneur devra assurer l'ensemble de ses biens en valeur à neuf, en ce compris ses aménagements et agencements, son mobilier, son matériel et ses marchandises ainsi que les pertes d'exploitation, qui pourraient découler d'un dommage aux dits biens, principalement contre les risques d'incendie et foudre, fumées, explosion, dommages électriques, de dégâts des eaux, de catastrophes naturelles, de bris de machines, de grève, émeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme et de sabotage, de vandalisme et bris de glace, acte de malveillance, de déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, de recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira également, une police couvrant sa responsabilité civile en raison de dommages corporels et/ou matériels et/ou immatériels consécutifs, causés à des tiers du fait de ses activités, de l'occupation du local loué, ou du fait de ses préposés.

En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que :

- le dommage corporel devra être couvert au minimum pour trois millions quarante-huit mille neuf cent quatre-vingt euros (3 048 980 €),
- le dommage matériel et/ou immatériels consécutif devra être couvert à concurrence de sept cent soixante-deux mille deux cent quarante-cinq euros (762 245 €), minimum par sinistre, ce chiffre étant réajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

En vue d'informer le Bailleur de la bonne exécution des stipulations qui précèdent le Preneur prend l'engagement de faire parvenir au Bailleur préalablement à la livraison du local, soit une copie certifiée conforme de ses polices, soit une attestation de son (ses) assureur (s) comportant au minimum les indications sur la nature et le montant des garanties, le montant des franchises, la durée de validité de la police, la mention expresse de la renonciation à recours de l'assureur du Preneur à l'égard du Bailleur et de son assureur.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes, en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur, le ou les syndicats, l'AFUL ou l'ASL, les colocataires ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui, et en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs et le cas échéant contre le(s) syndicat(s) des copropriétaires, l'ASL, l'AFUL ainsi que contre l'ensemble des exploitants dépendant du Centre Commercial pour tous dommages de quelque nature et de quelque origine que ce soit. Le Preneur s'oblige à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours dans les conditions identiques à ce qu'il est indiqué ci-dessus. Ses polices devront comporter mention de cette renonciation à recours.

ARTICLE 23 - SANCTIONS

Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du bail, sans préjudice des sanctions particulières ci-dessus prévues au titre de certains manquements.

23.1. Clause résolutoire

La présente clause résolutoire sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R 145-33 du code de commerce, ou de tous textes qui leur seraient substitués.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, de tout nouveau loyer et de l'arriéré suite à la fixation du loyer de base de renouvellement, du loyer variable additionnel, des charges, du fonds de roulement, de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des contributions au fonds marketing, des accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais, des indemnités d'occupation après congé du Bailleur portant refus de renouvellement et plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues par le Preneur au Bailleur, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution par le Preneur d'une seule des conditions du bail ou de ses annexes, y compris toutes les sommes qui y sont visées, le bail sera, s'il plait au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, résilié si, un mois après un commandement ou une mise en demeure visant la présente clause et mettant le Preneur en demeure, soit de payer soit d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou cette mise en demeure, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est attribuée au juge des référés du tribunal de grande instance de Paris pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

23.2. Manquements aux obligations contractuelles

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge au titre du bail et de ses annexes, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, huit jours après l'envoi d'une simple notification par lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

23.3. Intérêts et pénalités contractuels de retard

Toute somme exigible au titre des loyer, des charges, du fonds de roulement, des contributions au fonds marketing, des impôts et taxes, des pénalités, des accessoires, des indemnités d'occupation et de toute somme exigible d'après le présent bail, payée en retard sera productrice d'un intérêt de retard calculé par jour de retard au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de dix points de pourcentage en vigueur à la date d'exigibilité du règlement, sans pouvoir être inférieur à trois fois le taux d'intérêt légal en vigueur, qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.

Par ailleurs, à défaut de paiement du loyer, des charges, du fonds de roulement, des contributions au fonds marketing, des impôts et taxes, des accessoires, des indemnités d'occupation et de toute somme exigible d'après le bail et ce, immédiatement après leur échéance, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent à titre d'indemnité forfaitaire compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion du contentieux et des frais de défense irrépétibles, ladite pénalité étant distincte des droits à condamnation prévus à l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

De convention expresse entre les parties, le Preneur est mis en demeure par le seul effet de la signature du bail.

23.4. Pénalités en cas de résiliation pour faute du Preneur

En cas de résiliation judiciaire pour faute du Preneur, comme en cas de jeu de la clause résolutoire, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au Bailleur.

Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur l'indemnité complémentaire prévue à l'article 11.1, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

En outre, le loyer restera dû pour la location résiliée, à titre d'indemnité, pendant le temps nécessaire à la relocation, forfaitisé d'accord entre les parties, à six mois à compter de la reprise des lieux par le Bailleur.

23.5. Indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après la date d'effet de la résiliation, que ce soit par le jeu de la clause résolutoire ou par résiliation prononcée judiciairement, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cent pour cent prorata temporis et augmenté des charges et accessoires, jusqu'à la reprise du Local par le Bailleur.

23.6. Infractions au règlement intérieur

Sans préjudice du jeu de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur ci-annexé sera sanctionnée par les pénalités prévues, et ce indépendamment des frais éventuels de nettoyage, enlèvement, remise en état à la charge du Preneur.

La constatation de l'infraction et de sa durée est valablement effectuée par la direction du Centre Commercial, auquel en tant que de besoin, propriétaire, Bailleur et Preneur donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le bail, ses prolongations ou renouvellements.

23.7. Autres frais

Tous frais de procédure, sommation, poursuites, mesures conservatoires ou d'exécution, ainsi que tous frais de levée d'états d'inscriptions et de notifications qui pourraient être nécessaires, notamment par application des articles L. 143-1 et suivants du Code de commerce, seront à la charge du Preneur.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra rembourser au Bailleur les frais et dépens de justice, frais afférents aux actes extrajudiciaires, honoraires, émoluments que le Bailleur aura exposés.

ARTICLE 24 - DROIT D'ENTREE

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur, à la date prévue à l'article 2.8., un droit d'entrée dont le montant est visé à l'article 2.8., taxe sur la valeur ajoutée en sus au taux en vigueur au jour du règlement.

Ce droit d'entrée constitue, de convention formelle, un complément de loyer. Il ne sera pas intégré au loyer de base pour le calcul du loyer variable additionnel, ce que le Preneur accepte.

Il est par ailleurs définitivement acquis au Bailleur et ne pourra, sous quelque forme que ce soit, être remboursé en tout ou partie au Preneur, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, ni en fin de bail.

ARTICLE 25 - FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes, et notamment les droits de timbres et d'enregistrement le cas échéant ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

Les frais et honoraires d'établissement de bail sont à la charge du Preneur qui s'oblige à les payer à la signature des présentes comme indiqué à l'article 2.9. du présent bail.

ARTICLE 26 - ÉLECTION DE DOMICILE

Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social.

Le Preneur fait élection de domicile à son siège social jusqu'à la mise à disposition du Local puis ensuite dans le Local pour toutes notifications, mesures conservatoires ou d'exécution.

ARTICLE 27 - COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE

Pour tous litiges relatifs aux présentes les parties donnent compétence au tribunal de grande instance de Paris nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

ARTICLE 28 - MODIFICATIONS - TOLÉRANCE - INDIVISIBILITÉ

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

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

Le bail tout comme le Local sont expressément déclarés indivisibles au seul bénéfice du Bailleur, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations. En cas de co-Preneurs, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 29 - PERSONNALITE DU PRENEUR

Si le Preneur est une personne morale en cours de constitution, le signataire s'engage à justifier au Bailleur, au plus tard au jour de la prise d'effet du bail, de la constitution et de l'immatriculation de ladite société au registre du commerce et des sociétés et de la reprise en bonne et due forme par cette société des engagements résultant pour elle du bail.

La société constituée devra avoir pour mandataire social et actionnaire majoritaire, le signataire.

A défaut d'avoir justifié de l'ensemble de ces éléments à la prise d'effet du bail, celui-ci sera réputé être consenti au bénéfice du signataire à titre personnel, si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire.

ARTICLE 30 - PERSONNALITE DU BAILLEUR

Le Bailleur pourra se substituer toute société de son groupe d'appartenance pour l'exécution des présentes, dans tous les droits et obligations résultant du bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au bail, étant précisé que le groupe d'appartenance du Bailleur s'entend de l'ensemble composé des sociétés, entités ou groupements, dotés ou non de la personnalité morale, personne physique, français ou

étrangers, contrôlés par l'un des associés du Bailleur ou contrôlant le Bailleur, directement ou indirectement, en capital ou en droits de vote, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce. Si, pendant la durée du bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'immeuble, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au bail.

ARTICLE 31 - RECAPITULATIF DES PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles comprennent :

1. le Bail,
2. le(s) plan (s) de la coque du Local,
3. le plan de situation du local dans l'ensemble immobilier,
4. l'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques et ses annexes,
5. le Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales et ses annexes
6. le Règlement Intérieur,
7. le Diagnostic de Performance Energétique.

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

Fait en deux exemplaires originaux, à Paris, le

pour le Preneur,
lu et approuvé

03/11/16

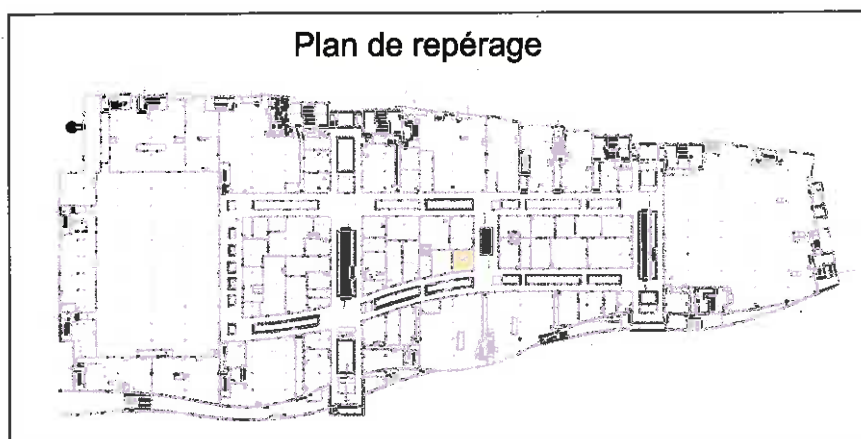
lu et approuvé



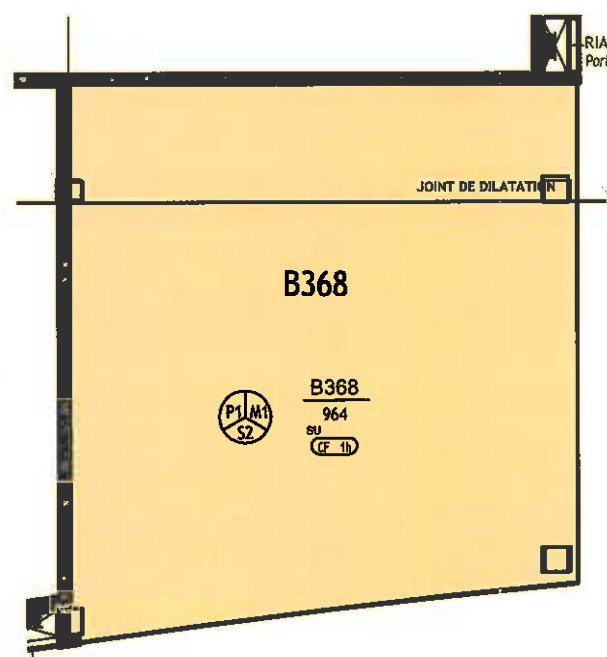
pour le Bailleur,
lu et approuvé



Niveau N1
Cellule B368



Vers le Boulevard Gallieni



LEGENDE

Superficie Locative : 105.2 m²

Document fourni.

DANIEL LEGRAND GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIERS	Dossier	Commande	Réf. Informatique	Dressé le	Echelle
	34639	88268	IN00N1A9-HPL	25/10/2013	-
Adresse : 33, rue du Docteur Finlay - 75015 PARIS Télésphone : 01.40.59.80.80 - Télécopie : 01.40.59.09.59 e-mail : contact@dlegrand.com					

SL