

**SO OUEST
CONTRAT DE BAIL
« BODY MINUTE »
(Local n° 16A - 78 m²)**

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

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

représentée par Vincent LABESSE dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée le « Bailleur »

ET

D'UNE PART

Madame Houda BELMAKADEM, née le 19 août 1984 à Paris (75011), de nationalité française, demeurant à Boulogne-Billancourt (92100) - 5 place Joseph Frantz

avec faculté de substitution, jusqu'à la prise d'effet du Bail, au profit de la société LUNA & RODINA en cours de constitution, à condition que Madame Houda BELMAKADEM ait la position d'associé ou d'actionnaire majoritaire dans ladite société.

Cette substitution d'ores et déjà accepté par le Bailleur ne devra apporter aucune novation aux présentes.

Ladite substitution devra, impérativement :

- intervenir avant la date de prise d'effet du Bail et,
- être notifiée au Bailleur par Madame Houda BELMAKADEM par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée des statuts, extrait K Bis, document attestant de la reprise des engagements pris aux termes des présentes par la société substituée (PV assemblée générale...etc), et,
- être régularisé par voie d'avenant.

A défaut de substitution à la date de prise d'effet du bail, le Bail sera réputé avoir été, définitivement, conclu par Madame Houda BELMAKADEM.

Ci-après désignée le « Preneur »

D'AUTRE PART

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

**LE PRÉSENT BAIL EST SOUMIS AUX STIPULATIONS PARTICULIÈRES SUIVANTES (le « TITRE I »)
EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS FIGURANT SOUS LE TITRE II – STIPULATIONS GÉNÉRALES (le « TITRE II »).**

Titre I - STIPULATIONS PARTICULIÈRES

Préambule

1. DESCRIPTION DU CENTRE

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

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

- a) Le Centre d'une surface de « GLA » de 47 000 m² environ comprend :
 - deux niveaux, ouverts sur l'extérieur et dits « RDC » et « R+1 », regroupant plusieurs unités spécialisées à usage de commerces ou de restauration (dites « MUS »), un ensemble de boutiques pour un total de 17 000 m² environ,
 - un niveau en sous-sol, dit « R-1 », regroupant un hypermarché, des MUS et un ensemble de boutiques pour un total de 30 000 m² environ,
 - des mails, aires de livraison et des locaux techniques et administratifs, nécessaires au fonctionnement du Centre.

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

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

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

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

2. STATUT JURIDIQUE DU CENTRE / LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

2.1. LE STATUT JURIDIQUE DU CENTRE

2.1.1 LA « ZAC EIFFEL » :

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

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

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

2.1.2 LE REGIME JURIDIQUE DU CENTRE COMMERCIAL

Pleine propriété ou division en volumes :

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

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

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

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

Les parties d'utilité commune du Centre Commercial :

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

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

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

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

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

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

2.2 LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Pour la réalisation du Centre, ont été obtenus :

- une autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (« CDEC ») de LEVALLOIS-PERRET en date du 18 novembre 2008 relatif au projet de création d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 36 838 m²,
- un permis de construire pour l'édification de l'Ensemble Immobilier délivré le 9 avril 2009 sous le numéro PC 92044 080742 par la commune de LEVALLOIS-PERRET,

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

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

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

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

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

CONTEXTE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PRESENT BAIL

Le Bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur sous condition suspensive de l'obtention par ce dernier d'un prêt bancaire d'un montant global de 161 000 EUR.

Le Preneur déclare à cet égard que le prêt devra correspondre à la définition suivante :

- Taux maximal du taux d'intérêt : 4,5 % hors assurance
- Durée du prêt : 7 années

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que le Preneur aura reçu une ou plusieurs offres de prêts couvrant le montant global de l'emprunt.

Elle sera également considérée comme réalisée, conformément à l'article 1178 du Code civil, dans le cas où le Preneur aurait fait obstacle à sa réalisation en raison notamment de l'absence de dépôt, du dépôt tardif ou du dépôt incomplet des dossiers de demandes d'emprunt.

Cette condition devra avoir été réalisée au plus tard le 15 juin 2016. Néanmoins, les Parties conviennent toutefois que si cette condition suspensive n'était pas réalisée à cette date, le délai de réalisation sera prorogé de plein droit jusqu'au 30 juin 2016 au plus tard.

En tout état de cause, l'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par le Preneur au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOCAL

- Le Bail porte sur un local n° 16A d'une surface totale de 78 m² environ (le « Local ») situé au Niveau -1 du Centre «SO OUEST».
- La surface contractuelle exacte sera déterminée suivant les dispositions de l'article 2.2 du Titre II du Bail et s'entend sans prise en compte de toute surface en mezzanine de nature démontable.
- Au regard des dispositions d'Urbanisme Commercial, le Preneur ne devra pas exploiter son local à la vente sur une surface supérieure à 78 m².

ARTICLE 2. DATE DE PRISE D'EFFET

- Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive visée en Préambule, le Bail prendra effet à compter de la livraison du Local, indiquée à l'article 7 du Titre I du Bail.

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

3.1. Destination du Local

A titre principal : Esthétique, soins du corps et du visage, épilation, pédicure, bronzage, manucure.

A titre accessoire : plateformes vibrantes à finalité sportive, coiffure et vente de produits liés à ces activités.

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

3.2. Enseigne / Marque

- Enseigne : « BODY MINUTE ».
- Marque : « BODY MINUTE ».

3.3. Non-concurrence

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

ARTICLE 4. LOYER

4.1. Loyer de base

Le loyer annuel de base (L₀) est fixé à la somme de 33 500 € (TRENTÉ TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS) HORS TAXES et HORS CHARGES ; TVA en sus à la charge du Preneur au taux en vigueur au jour des règlements

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

Le montant du loyer de base, L₀, s'entend en date de valeur à la date de signature de l'indice BT01 du mois le plus récemment publié au Journal Officiel à la date de signature du Bail.

4.2. Actualisation du loyer de base

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

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

4.3. Indexation du loyer de base

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

4.4. Loyer variable additionnel

Par ailleurs, le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par le Preneur dans les lieux loués et le loyer de base annuel hors taxes.

Ce pourcentage est le suivant : 8,50 %.

4.5. Modalités de règlement du loyer

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

ARTICLE 5. DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie versé par le Preneur au jour de la signature du Bail est égal à la somme de 10 050 € (DIX MILLE CINQUANTE EUROS).

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

ARTICLE 6. CESSION

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

ARTICLE 7. DATE ET ETAT DE LIVRAISON DU LOCAL AU PRENEUR

7.1. Date de livraison du local

La livraison est prévue à titre prévisionnel le 1^{er} Octobre 2016, ainsi que cela résulte(ra) du procès-verbal de livraison qui est (ou sera) établi entre le Bailleur et le Preneur.

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

7.2. Etat de livraison du local

Le Local sera livré au Preneur dans l'état d'aménagement qui résulte du précédent locataire; le Preneur ne pouvant refuser d'en prendre possession, et déclarant parfaitement connaître le Local loué.

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

- La durée des travaux d'aménagement initiaux du Preneur est fixée à **SIX SEMAINES** à compter de la date de prise d'effet du Bail.

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

La Charge de Fonds Marketing visée à l'article 7 du Titre II est fixée à la somme annuelle de **3 900 € H.T. (TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS HORS TAXES)**; TVA en sus à la charge du Preneur au taux en vigueur au jour des règlements.

Cette charge évoluera dans les conditions fixées à l'article 7 du Titre II « Stipulations Générales » du Bail.

ARTICLE 10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU CENTRE

10.1 Charges

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

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

- Répartition des charges

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

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

- (i) de la Surface Contractuelle de leur local pondérée par tranche en fonction des coefficients suivants :
 - un coefficient de **1** pour la tranche de surface comprise entre 0 et 300 m²,
 - un coefficient de **0.70** pour la tranche de surface comprise entre 301 et 750 m²,
 - un coefficient de **0.60** pour la tranche de surface comprise entre 751 et 1 500 m²,
 - un coefficient de **0.50** pour la tranche de surface comprise entre 1 501 et 2 000 m²,
 - un coefficient de **0.40** pour la tranche de surface supérieure à 2 000 m²,
 - les réserves déportées et les terrasses auront pour toute pondération un coefficient de **0.50**;

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

Étant d'ores et déjà convenu que :

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

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

Il est convenu entre les Parties que le système de pondération ci-dessus visé ne pourra aboutir à un rapport entre la Surface Contractuelle pondérée et la Surface Contractuelle inférieure à 0.6, à l'exception :

- (a) des activités de loisirs et de fitness qui bénéficieront d'un coefficient de 0.5 sur toute leur surface
- (b) de la moyenne surface située entre la tour de bureau So Ouest (Courcellor II) et la rue Deguinguand, au Nord de la rue d'Alsace (locaux actuellement loués à usage de grand magasin) qui bénéficie d'un coefficient de 0.47 sur la globalité de sa surface d'environ 7.000 m² GLA.
- (c) de l'hypermarché dont le système de pondération est rappelé ci-dessus.

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

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

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

10.2 Dispositions spécifiques aux parkings du Centre

Les 1750 places de parking situées aux 3^{ème} et 4^{ème} sous-sols de l'Ensemble Immobilier publiques et payantes selon une tarification horaire.

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

Le Preneur déclare expressément en accepter le principe.

10.3 Dispositions spécifiques aux activités de restauration

Cabinets d'aisances pour les surfaces supérieures ou égales à 150 m²

Dans l'hypothèse où, le Preneur exercerait une activité de restauration dans un local d'une surface supérieure ou égale à 150 m² environ telle qu'indiquée à l'article 3.1 du Titre I du Bail, ce dernier s'engage à installer dans son Local des cabinets d'aisances et ce, conformément aux dispositions de l'article 21 de l'Arrêté du 9 mai 1995 « *Réglementant l'hygiène des aliments remis directement au consommateur* ». Lesdits cabinets devront être obligatoirement maintenus ouverts à la clientèle du Preneur pendant les horaires d'ouverture du Local, conformément aux dispositions du Bail et de ses annexes.

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

Dining experience

Afin de développer et maintenir l'attractivité de la Place de restauration du Centre ainsi que pour promouvoir la marque et les produits du Preneur, le Preneur s'engage à participer sur demande du Bailleur, et au plus 6 fois par an, à des événements promotionnels liés à l'activité du Preneur qui seront organisés sur les parties communes du Centre par le Bailleur ou son mandataire. Pour chaque événement promotionnel, l'emplacement (en ce inclus l'eau et l'électricité), le stand (en ce compris les plaques de cuisson) ainsi que la promotion de l'événement dans le Centre seront fournis gracieusement au Preneur, ce dernier ayant à sa charge l'animation de l'événement (en ce compris le personnel et la fourniture des produits), de telle sorte que la clientèle en bénéficie gratuitement. Le planning des événements sera communiqué au Preneur trois mois à l'avance.

ARTICLE 11. DEROGATIONS

11.1. Dérogations aux stipulations particulières

T. I - Art. 3.3 - Non Concurrence

Les Parties se sont entendues pour réduire le périmètre de la zone de non-concurrence à 1000 mètres. En conséquence, elles conviennent d'annuler la rédaction du premier tiret de l'article 3.3 du Titre I du Bail et de la remplacer par la suivante :

« Le Preneur s'interdit, à compter du jour de la signature du Bail et pendant toute sa durée, ses renouvellements ou prorogations éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de 1000 mètres d'une limite extérieure quelconque du Centre. »

T. I - Art. 4.1 - Loyer de base : franchise partielle

A titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur :

une franchise totale de loyer de base alors en vigueur pendant les six premières semaines du Bail, et ce nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre I du Bail.

une réduction du loyer de base :

à compter de la septième semaine de prise d'effet du Bail et pendant la durée de la première année restant à courir d'un montant correspondant à 10 % du loyer de base alors en vigueur, et ce, nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail ;

pendant la deuxième année du bail d'un montant correspondant à 5 % du loyer de base alors en vigueur, et ce nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail

En tant que de besoin, il est précisé que :

pendant la durée de la franchise et 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 franchise et de la réduction susvisée.

le loyer de base, actualisé et indexé dans les conditions du Bail, sera dû en totalité à compter de la date du deuxième anniversaire de prise d'effet du Bail.

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

- en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit,
- en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce, ou
- en cas de signification de tout congé du Preneur,

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

En conséquence, le Preneur devra :

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

T. I - Art. 6 - Cession - Cession du fonds de commerce

- En cas de cession du fonds de commerce à une société du Groupe du Preneur, à un Franchisé « BODY MINUTE », tels que définis ci-après et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Bail, le Bailleur renonce à appliquer la majoration de 15% du loyer en cours au moment de la cession.
- Pour tous les autres cas de cession de fonds de commerce en dehors d'une société du Groupe du Preneur, d'un Franchisé « BODY MINUTE » ou du Franchiseur « BODY MINUTE » et ce, de convention expresse entre les Parties, le loyer de base ne sera majoré que de 10% de l'article 6 du Titre I du Bail.
- Par société du Groupe du Preneur, les Parties entendent toute société dans laquelle Madame Houda BELMAKADEM ou la société LUNA & RODINA en cours de constitution détiendrait directement ou indirectement plus de 50% du capital social et des droits de vote.
- Par Franchisé « BODY MINUTE », les Parties entendent toute personne physique ou morale liée par un contrat de franchise lui permettant d'exploiter un fonds de commerce sous l'enseigne et la marque « BODY MINUTE ».

T. I - Art. 6 - Cession - Opération de fusion ou apport

- Par dérogation aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Bail, le loyer de base en cours au moment de cession des actions ou parts sociales de la société, d'opération de fusion ou de scission, ou de transmission universelle de patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce ne subira pas la majoration automatique de 15% si ladite opération intervient au profit une société du Groupe du Preneur ou à un Franchisé « BODY MINUTE » tels que définis ci-dessus.

Pour tous les autres cas en dehors de ceux précités, le loyer de base, en cours au moment de la cession, ne sera majoré que de 10%.

11.2. Dérogations aux stipulations générales

T. II - Art. 2.2 - Modalités de mesurage de la surface

- La rédaction du cinquième alinéa de l'article 2.2 du Titre II du Bail est annulée et remplacée par la suivante :

« Néanmoins, la surface du Local définie au Titre I du Bail pourra varier dans la limite de 3 % en plus ou en moins dès le 1^{er} m², sans que cette variation puisse avoir une incidence sur le montant du loyer, les Parties en acceptant dès à présent les conséquences. ».

T. II - Art. 4.2.4 - Modalités de paiement des loyers - Imputation des règlements

- La rédaction du premier alinéa de l'article 4.2.4 du Titre II du Bail est annulée et remplacée par les dispositions suivantes :

- « L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- provisions sur charges communes,
- honoraires dus au titre de l'article 17 du Titre II du Bail,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- ajustements du fonds de roulement,
- clause pénale,
- intérêts,
- dommages et intérêts,
- frais de recouvrement et de procédure. ».

T. II - Art. 12.1 – Exploitation – Location gérance

Par dérogation aux dispositions de l'article 12.1 du Titre II du Bail et ce, dès lors que les conditions imposées par les articles L 144-1 à L 144-13 du code de commerce seront réunies, le Preneur pourra mettre en location-gérance son fonds de commerce au profit de toute société du Groupe du Preneur ou tout Franchisé « BODY MINUTE » tel que définis ci-dessus, le lien capitalistique convenu devant se poursuivre pendant toute la durée de la location-gérance sous peine de la résiliation du contrat de location-gérance et étant convenu que :

- La durée de la location-gérance ne devra pas être supérieure à celle du Bail.

- La location-gérance ne devra pas emporter de novation aux stipulations du Bail notamment quant à l'activité prévue, à sa durée et à l'ensemble de ses conditions financières.

- Le locataire-gérant sera tenu des mêmes obligations que le Preneur. En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle du respect par le locataire-gérant de toutes les clauses et conditions du Bail qui sont de rigueur et restera, irrévocablement, garant et répondant solidaire du locataire-gérant pour l'entière et bonne exécution des charges et conditions du Bail.

- Le Preneur demeurera responsable tant du paiement du loyer, des charges et de leurs accessoires, que de l'exécution de l'ensemble des clauses du Bail. Ainsi, compte tenu des conditions de fixation du loyer, telles que déterminées à l'article 4.1. du Titre II du Bail, et du fait que la location-gérance ne doit pas préjudicier au Bailleur, il est expressément convenu que le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer variable additionnel visé à l'article 4.1.2 du Titre II du Bail, sera celui réalisé par le locataire-gérant.

- Le Local, objet du Bail, constituant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, la location-gérance n'entraînera, en aucune façon, une renonciation quelconque à l'indivisibilité de ce Bail. En conséquence, le locataire-gérant ne pourra se prévaloir d'un droit direct vis-à-vis du Bailleur, notamment en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit ou de renouvellement de celui-ci. Le locataire-gérant n'aura aucun droit au renouvellement vis-à-vis du Bailleur. En cas de résiliation, le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction du locataire-gérant.

- L'acte de location-gérance devra, à peine de nullité, reprendre l'ensemble de ces dispositions et être communiqué au Bailleur dans le mois de sa signature.

T. II - Art. 12.2 - Sous-location

Par dérogation aux dispositions de l'article 12.2 du Titre II du Bail, la sous-location totale ou partielle du Local est autorisée à titre exceptionnel et uniquement à toute société du Groupe du Preneur ou tout Franchisé « BODY MINUTE » tel que définis ci-dessus, le lien capitalistique convenu devant se poursuivre pendant toute la durée de la sous-location sous peine de la résiliation du contrat de sous-location et étant convenu que :

- La durée de la sous-location ne devra pas être supérieure à la durée du Bail restant à courir au moment où elle est consentie. Ainsi, dans les cas de résiliation du Bail ou en fin de Bail par l'effet d'un congé du Preneur ou d'un congé avec refus de renouvellement, le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction du sous-locataire ; ce dernier ne bénéficiant d'aucun droit direct à l'encontre du Bailleur et ce, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-32 du Code de Commerce.

- La sous-location ne devra pas emporter de novation aux stipulations du Bail, notamment quant à l'activité prévue, l'enseigne, et à l'ensemble de ses conditions financières.

- Le Preneur restera seul redevable à l'égard du Bailleur de toutes les obligations du Bail. A ce titre, le Preneur s'engage à l'égard du Bailleur à faire son affaire personnelle du respect de ces obligations par le sous-locataire ; le Preneur assurant le paiement des loyers, charges et accessoires du Bail.

Pour le cas où le loyer de la sous-location serait supérieur au loyer dû au titre du Bail, le Bailleur se réserve de faire application des dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article L.145-31 du Code de Commerce.

Au surplus, compte tenu des conditions de fixation du loyer, telles que déterminées à l'article 4.1 du Titre II du Bail, et du fait que la sous-location ne doit pas porter préjudice au Bailleur, il est expressément convenu que le chiffre d'affaires du sous-locataire sera, également, pris en considération pour le calcul du loyer variable additionnel visé à l'article 4.1.2 du Titre II du Bail. Le contrat de sous-location devra, par conséquent, reprendre intégralement les dispositions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail, les obligations en découlant devant être exécutées par le sous-locataire, et donc notamment, l'engagement du sous-locataire de transmettre, tant au Preneur qu'au Bailleur, son chiffre d'affaires.

Enfin, le Preneur devra respecter les dispositions prévues à l'article L.145-31 du Code de Commerce.

En cas de sous-location partielle et outre les stipulations convenues ci-dessus :

- il est rappelé que les locaux loués, dans la commune intention des Parties, sont considérés comme indivisibles ; le Preneur devant, notamment, continuer à exploiter le Local loué. En conséquence, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-32 du Code de Commerce, les sous-locataires n'auront aucun droit direct au renouvellement vis-à-vis du Bailleur.
- les locaux sous-loués ne pourront concerner que des surfaces affectées principalement à la vente. Il en résulte que la sous-location à titre principal de locaux à usage de réserves ou de bureaux est interdite.

En cas de sous-location totale et à raison du principe selon lequel le sous-locataire n'a aucun droit direct au titre du Bail, il est rappelé qu'il appartient au Preneur de faire son affaire du départ du sous-locataire trois ans avant la date d'expiration du Bail.

Ces conditions sont déterminantes du consentement du Bailleur à la sous-location : dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, elles ne pourraient trouver à s'appliquer, les dispositions du Bail telles que prévues à l'article 12.2 du Titre II du Bail reprendront leur plein et entier effet.

T. II - Art. 12.3.2.2 - Cession - Droits de préemption

- Par dérogation aux dispositions de l'article 12.3.2.2 du Titre II du Bail, le Bailleur renonce à l'exercice du droit de préemption qui lui est reconnu dans l'hypothèse d'une cession de fonds de commerce à une Société du Groupe du Preneur ou au Franchisé « BODY MINUTE » tel que définis ci-dessus.

Il est précisé que la Société de son Groupe ou le Franchisé « BODY MINUTE » tels que définis ci-dessus, cessionnaire du fonds de commerce, devra exploiter la totalité des activités prévues à l'article 3.1 du Titre I du Bail, celles-ci constituant un tout indivisible.

Il est expressément stipulé que la présente dérogation est strictement limitée à l'hypothèse sus- énoncée.

T. II - Art. 12.3.2.3 - Cession Droits de préemption - Contrôle de l'actionnariat

- Les dispositions de l'article 12.3.2.3 du Titre II du Bail sont réputées non écrites à l'égard du Preneur.

Cela étant entendu, il est expressément convenu entre les Parties que le mouvement des actions (en capital ou en droit de vote) ou des parts sociales (en capital ou en droit de vote) de la société preneuse à bail ne doit pas avoir pour effet d'entraîner une quelconque modification des clauses et conditions du présent Bail qui sont de rigueur.

T. II - Art. 22.2 - Restitution du Local

- Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 22.2 du Titre II du Bail et à la demande expresse du Preneur, le Bailleur accepte que le Preneur laisse, à son départ, dans le Local en bon état et conformes à la réglementation alors en vigueur tous les aménagements immobiliers, immeubles par nature ou par destination qu'il a réalisés dès lors que le Bailleur aura autorisé les travaux d'aménagement sans spécifier une demande de remise en état à la restitution du Local. Les aménagements précités feront donc accessions au Bailleur sans indemnité. En conséquence, le Preneur ne restituera pas le Local dans son état d'origine à charge, pour ce dernier néanmoins, d'enlever tous ses aménagements mobiliers et notamment ceux liés au concept « BODY MINUTE ».

T. II - Art. 23.3 - Sur l'état de solvabilité

- Le dernier alinéa de l'article 23.3 du Titre II du Bail est réputé non écrit à l'égard du Preneur.

T. II - Art. 26.4 - Arbitrage

Dans la mesure où les Parties sont d'accord pour que l'arbitrage ne s'applique que dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement pour cause de restructuration du Centre, elles conviennent d'annuler la rédaction de l'article 26.4 du Titre II du Bail et de la remplacer par la suivante.

« 26.4. Arbitrage

26.4.1. Principe :

Par exception au recours aux Instances Judiciaires, tout différend éventuel portant sur le refus de renouvellement motivé par un contexte de restructuration du Centre sera, de convention expresse entre les Parties, réglé par voie d'arbitrage dans les conditions ci-après.

Les Parties sont d'accord pour considérer qu'une restructuration dans un Centre répond à l'action de réorganiser, selon de nouveaux principes et/ou avec de nouvelles structures, une zone dudit Centre jugée inadaptée et qu'elle doit correspondre :

- (i) soit à la création de parties communes, justifiées pour les besoins collectifs du Centre par la Sécurité, le respect de la réglementation administrative (handicapés, ...),*
- (ii) soit à la réalisation de tout projet d'extension physique du Centre par la création de m² complémentaires, nécessitant le dépôt d'un permis de construire et/ou d'une autorisation d'équipement commercial (« CDAC »),*
- (iii) soit à la redynamisation d'une zone du Centre en déshérence, laquelle s'entend de plus du tiers de locaux vacants dans la zone en question.*

En conséquence, le refus de renouvellement motivé pour toute autre raison sera instruit judiciairement selon les modalités prévues à cet effet par la législation en vigueur ; étant expressément convenu que l'indemnité d'éviction et l'indemnité d'occupation seront, alors, fixés par le Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le Centre à qui les Parties attribuent en tant que de besoin compétence expresse, selon les règles prévues en la matière et en référence pour l'indemnité d'occupation à la définition de l'article 27.2.2 du Titre II du Bail.

26.4.2. Nomination des arbitres :

Il sera constitué un collège arbitral, composé en nombre impair de trois arbitres, nommés par les Parties dans les conditions ci-après :

- les arbitres seront désignés, par chacune des Parties, parmi les options suivantes et sous la double condition qu'ils soient formés à l'arbitrage et spécialisés dans l'estimation immobilière commerciale, à savoir :*
 - le Président de la Compagnie Nationale des Experts judiciaires en estimations immobilières et inscrits auprès de la Cour d'Appel ou toute personne que le Président aura bien voulu désigné parmi lesdits Experts,*
 - toute personne que le Président des fédérations ou organismes professionnels, spécialisés dans le Développement du Commerce et auxquels l'une des Parties adhère, tels que PROCOS (Fédération pour l'urbanisme et le développement du Commerce spécialisé), CNSH (Conseil National des succursalistes de l'habillement), commerces associés, CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux), Fédération Française de la Franchise, ... , aura bien voulu choisir au sein des listes que ces fédérations ou organismes auront, obligatoirement, constituées étant convenu qu'il ne devra y avoir qu'un arbitre pris au sein d'une même fédération ou organisme,*
 - les Instances Arbitrales reconnues compétentes en estimations immobilières commerciales.*
- Le Bailleur fera connaître au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social du Preneur ou à son siège administratif, son intention de recourir à l'arbitrage en lui indiquant le contexte dans lequel s'inscrit la restructuration du Centre ainsi que les coordonnées de l'arbitre qu'il a choisi étant entendu que le Bailleur ne pourra solliciter la mesure d'arbitrage que dans les douze mois qui précèdent l'expiration du bail ou, à tout moment, au cours de la tacite reconduction.*
- Le Preneur lui fera connaître dans le délai de trente (30) jours ouvrables suivant la réception de ladite lettre et ce, par lettre recommandée avec avis de réception, les coordonnées de l'arbitre qu'il aura lui-même choisi.*
- A défaut de réponse du Preneur dans ce délai et prorogé de 8 jours pour le cas où l'une des Parties contesterait les qualités requises pour l'arbitre, l'autre partie pourra demander à Monsieur ou à Madame le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé et du lieu de situation de l'immeuble, par une décision insusceptible de tout recours de désigner un arbitre nécessairement choisi parmi les options définies ci-dessus.*
- Les deux arbitres ainsi désignés choisiront d'un commun accord un tiers arbitre selon les options sus-désignées et ce, dans le délai de quinze (15) jours ouvrables de l'acceptation de sa mission par le dernier arbitre étant entendu que le Président de la Compagnie Nationale des Experts judiciaires en estimations immobilières ou toute personne substituée sera le Président du collège arbitral.*

A défaut de désignation du tiers arbitre dans le délai ci-dessus, la partie la plus diligente pourra demander à Monsieur ou à Madame le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé et du lieu de situation de l'immeuble, par une décision insusceptible de tout recours de désigner le tiers arbitre, nécessairement choisi en regard des options susvisées.

Les arbitres devront accepter ou refuser la mission dans le délai de quinze (15) jours ouvrables de la notification de leur désignation qui leur sera adressée par la partie la plus diligente. A défaut, ils pourront être remplacés par un autre arbitre choisi selon les conditions et options susvisées par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé et du lieu de situation de l'immeuble, insusceptible de recours.

26.4.3. Sentence arbitrale – Signification – Frais et honoraires :

1. Les arbitres seront tenus de suivre les règles de procédure régissant les instances soumises aux tribunaux judiciaires et, notamment, le principe du contradictoire.

Au cas où une difficulté apparaîtrait lors du déroulement de leur mission et qui ne pourrait être réglée par les termes du présent bail, les arbitres devront se référer aux règles de droit en la matière pour le litige qui leur est soumis et procéderont conformément aux dispositions des articles 1444 à 1457 du Code de Procédure Civile.

Le collège arbitral rendra sa sentence en référence aux éléments suivants, lesquels s'imposeront à lui et ce, de convention expresse entre les Parties.

Pour l'indemnité d'éviction, elle sera déterminée en référence à l'article L.145-14 du Code de Commerce étant précisé que ledit collège sera compétent pour désigner le séquestre habilité à recevoir cette indemnité dans les conditions de l'article 26.5.4, pour le cas où les Parties ne s'entendraient pas sur sa désignation,

Pour l'indemnité d'occupation, elle sera calculée selon les modalités du renouvellement arrêtées par les Parties, conformément au bail.

Les arbitres rempliront leur mission dans le délai maximum de six mois suivant l'acceptation de sa mission par le dernier arbitre désigné.

Les Parties devront fournir aux arbitres les informations nécessaires à la bonne exécution de leur mission.

Sauf si au cours de l'instance les Parties se concilient, les arbitres rendront leur sentence à la majorité des voix et adresseront une copie certifiée conforme de celle-ci à chacune des Parties.

2. La sentence devra être signifiée par la Partie la plus diligente à l'autre Partie par voie d'huissier.
3. De convention expresse entre les Parties, les frais et honoraires liés à l'instance seront supportés par moitié par les Parties, chacune d'elles conservant les honoraires de ses avocats.

26.4.4. Exécution de la Sentence arbitrale :

1. Droit de repentir :

La procédure d'arbitrage n'affecte pas la faculté pour le Bailleur d'exercer son droit de repentir, lequel lui est en tant que de besoin conventionnellement reconnu jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la signification de la sentence arbitrale, à charge pour le Bailleur de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord des Parties, seront fixées conformément aux règles édictées ci-dessous à l'article 27.

Pour permettre le bon déroulé de la présentes clause, le Preneur ne devra libérer les locaux et en restituer les clés au Bailleur que dès lors que la sentence deviendra définitive et après paiement de l'indemnité d'éviction par le Bailleur dans les conditions ci-après.

2. Éviction - Paiement de l'indemnité d'éviction :

A défaut pour le Bailleur d'avoir exercé son droit de repentir dans le délai du mois susvisé, la sentence arbitrale aura un caractère définitif pour ce qui concerne l'éviction du Preneur.

En conséquence, le Bailleur devra payer l'indemnité d'éviction, au plus tard dans les quinze jours ouvrables qui suivent l'expiration du délai du mois et ce, après déduction des éventuels compléments d'indemnité d'occupation et entre les mains d'un séquestre, désigné amiablement ou à défaut par les arbitres, étant convenu que :

le séquestre sera habilité, si le Preneur lui en fait la demande, à débloquer 30% maximum de la somme qui lui a été remise mais ce, sous réserve de l'absence de créancier inscrit sur le fonds de commerce du Preneur ou de toute dette du Preneur susceptible d'entraîner une mesure de sauvegarde, de Redressement ou de Liquidation Judiciaire et contre remise au Bailleur d'une garantie à première demande émanant d'une banque ou d'un établissement financier de premier rang laquelle sera restituée au Preneur à la libération du local,

le Preneur disposera, d'un délai maximum de quatre-vingt dix (90) jours ouvrés suivant le versement de cette indemnité pour libérer les lieux.

Par l'effet des dispositions susvisées, l'indemnité d'éviction ne portera intérêt au profit du Bailleur dans les conditions de l'article L.145-30 du Code de Commerce que passé le délai de quatre-vingt dix (90) jours susvisé et à défaut de libération du Preneur dès le quatre-vingt onzième (91) jour sans qu'il soit besoin d'effectuer une quelconque mise en demeure et ce, jusqu'à la date effective de remise des clés par le Preneur au Bailleur.

3. Appel :

A l'expiration du délai du mois susvisé au point 1 et à défaut pour le Bailleur d'avoir exercé son droit de repentir, chacune des Parties disposera d'un nouveau délai d'un mois, commençant à courir à l'expiration du premier délai ci-dessus, pour former appel de la sentence arbitrale pour ce qui concerne le montant de l'indemnité d'éviction ou de l'indemnité d'occupation.

En conséquence et ce, de convention expresse entre les Parties, cet appel ne pourra porter que sur le montant de l'une ou l'autre des dites indemnités et ne remettra pas en cause l'éviction du Preneur au plus tard à la date stipulée ci-dessus.

L'appel sera instruit selon les règles de procédure judiciaire classiques prévues par la législation en vigueur en matière de baux commerciaux.

A défaut de l'avoir exercé dans ce deuxième délai du mois, la sentence arbitrale aura un caractère définitif pour ce qui concerne le montant de l'indemnité d'éviction ou de l'indemnité d'occupation.

4 Frais de poursuite :

La partie qui, par son refus d'exécuter la sentence, contraindrait l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de celle-ci, supportera tous les frais de poursuites qui en découleraient.

Cet article constitue dans son ensemble une condition déterminante du présent bail sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté et à laquelle elles déclarent adhérer sans équivoque. ».

T. II - Art. 27.2.1 - Loyer du bail renouvelé - Principe

Compte-tenu des dispositions de l'article 26.4 du Titre II tel que modifié ci-dessus, la rédaction de l'article 27.2.1 du Titre II du Bail est annulée et remplacée par la suivante :

« De convention expresse entre les Parties, il est stipulé que, en cas de renouvellement éventuel du présent bail et à défaut d'accord des Parties sur le montant du loyer de base du bail renouvelé, ledit loyer sera fixé judiciairement par le Juge des Loyers Commerciaux du Tribunal dans le ressort duquel est situé le Centre à qui les Parties attribuent en tant que de besoin compétence expresse selon les modalités prévues à cet effet par la législation en vigueur et à la valeur locative de marché telle que définie ci-après à l'article 27.2.2 du Titre II du Bail, étant entendu que :

si le Juge des Loyers Commerciaux saisi en la matière devait ordonner une expertise, il devra à titre provisionnel fixer le loyer de base du bail renouvelé en référence à ladite valeur locative et ce, sur production des éléments de comparaison correspondants du Bailleur, ledit loyer n'étant, définitivement, fixé qu'à l'expiration de toutes les voies de recours possibles.

Toutes autres clauses et conditions du Bail en ce y compris le loyer variable additionnel, seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

ARTICLE 12. FRAIS FORFAITAIRES AFFÉRENTS AU BAIL

Les frais forfaitaires afférents à l'établissement du Bail et à l'assistance technique à la charge du Preneur sont fixés TVA en sus :

à la somme de 0 € H.T. (ZÉRO EUROS HORS TAXES) pour ceux afférents à l'établissement du Bail, et

à la somme de 2 500 € H.T. (DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES) pour ceux afférents à l'assistance technique.

Ils sont payables au Mandataire à la date de signature du Bail.

ARTICLE 13. INTUITU PERSONAE

D'un commun accord entre les Parties, les dispositions de l'article 11 du Titre I du Bail sont applicables au Preneur initial mentionné dans la comparution des Parties ci-dessus. Ces stipulations seront réputées caduques en cas de cession de tout ou partie du fonds de commerce et/ou de changement d'exploitant.

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

En cas de contradiction entre les stipulations générales et les stipulations particulières du Bail, ces dernières prévaudront.

ARTICLE 14. ANNEXES

Sont annexés au présent Bail :

1. Plan(s) du Local.
Projet de visuel de façade
2. État des risques naturels, miniers et technologiques.
3. Diagnostic de performance énergétique.
4. Annexe environnementale.
5. Cahier des Charges Technique Preneurs.
6. Règlement intérieur du Centre.