

BAIL COMMERCIAL CENTRE COMMERCIAL E. LECLERC LE PIAN MEDOC

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommée « Le Bailleur »,

D'une part,

ET

- **La Société « CRC COIFFURE »**, SAS au capital de 2000 €, dont le siège social est à BLANQUEFORT (33290), 3 rue Tastet Girard, immatriculée au RCS de BORDEAUX (33), sous le n° 922 527 999.
Représentée par Madame Christelle CHAISSAC, sa Présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts.

Ci-après dénommée « Le Preneur » ou « Le Locataire »

D'autre part,

De manière liminaire, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elle, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUI**I.- CONTEXTE DE L'OPERATION****Propriété**

Aux termes d'un acte reçu par Me Laurent Marsant, notaire à Cenon (33) le 8 janvier 2019, la [REDACTED] a acquis en l'état futur d'achèvement un ensemble immobilier correspondant au futur mail et divers locaux de la galerie marchande du futur Hypermarché situé à LE PIAN MEDOC (33 290) Lieudit « Lande Grand », Route de Pauillac, d'une superficie de 65 691m² cadastré de la manière suivante :

Section	N°	Lieu-dit	Superficie
AX	75	Lande Grand	02ha 00a 43ca
AX	76	Lande Grand	01ha 43a 56ca
AX	83	Lande Grand	03ha 12a 92ca
TOTAL			06ha 56a 91ca

Lotissement

Cet ensemble immobilier ci-dessus décrit forme le lot numéro SEPT (7) du lotissement dénommé "LANDE GRAND".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire en date du 7 novembre 2016, portant le numéro PA 33322 16 Z 0003.

Il a fait l'objet :

- d'un permis d'aménager modificatif délivré par Monsieur le Maire en date du 26 septembre 2017 sous le numéro PA 33322 16 Z 0003 M01,
- et d'un permis d'aménager modificatif délivré par Monsieur le Maire en date du 13 novembre 2017 sous le numéro PA 33322 16 Z 0003 M02.

Lesquels permis ayant fait l'objet d'un affichage régulier sont purgés de tout recours et retrait.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître Laurent MARSANT, notaire à CENON (Gironde), le 31 juillet 2018, et est en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1^{er}.

Etat descriptif de division

Cet ensemble immobilier commercial a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes suivant acte reçu par Me Laurent MARSANT, notaire à CENON le 08 janvier 2019.

Centre commercial

La [REDACTED] a construit un ensemble immobilier commercial d'une surface de plancher au rez-de-chaussée de 21 280 m² sur le terrain ci-dessus désigné.

Cet ensemble immobilier commercial comprend :

- un hypermarché exploité sous l'enseigne « E.LECLERC »
- un espace culturel
- un mail
- des boutiques de 1 à 26
- un SAS thermique
- des sanitaires publics
- zone local caissières, coffre
- zone local gardien
- un SAS frais-laboratoires-chambres froides
- un local chargeur
- local pour matériel textile, cave
- un SAS de livraison avec bureau de réception et réserves
- divers : dégagements, aires circulation
- parking clients Hyper et parking personnel Hyper

Description des communs :

- deux entrées,
- aires de circulation du mail
- sanitaires publics

Permis de construire

Un permis de construire initial délivré le 07 novembre 2016 sous les références PC 33322 15Z 0075 ayant fait l'objet d'un affichage régulier est purgé de tout recours et retrait autorisant la création d'un centre commercial à l'enseigne « E.LECLERC » comprenant une galerie marchande et un espace restauration pour une surface de plancher créée de 24 366,00m².

Un permis de construire modificatif délivré le 08 décembre 2017 sous les références PC 33322 15Z 0075 M01 ayant fait l'objet d'un affichage régulier est purgé de tout recours et retrait.

Autorisation administrative :

La sous-Préfecture de Libourne (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde) a délivré une décision d'autorisation en date du 4 février 2015, à La Société Le PIAN DISTRIBUTION de création, de réaménagement et d'extension d'un ensemble commercial E. Leclerc d'une surface de vente actuelle de 18 696,70 m², d'une surface de vente demandée de 15 050m² totalisant les surfaces de vente créées et les surfaces de vente réaffectées portant la surface de vente totale après réalisation à 25 946,70 m² et la création d'un Drive E. Leclerc d'une emprise au sol de 546 m² équipé de 10 pistes, situé Route de Pauillac sur la commune du Pian Médoc enregistré le 04 décembre 2014 sous le n° 01/03.

Plan de prévention des risques naturels et technologiques

Le Bailleur informe le Preneur :

- qu'il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques ni miniers sur la Commune du PIAN MEDOC,

- qu'un plan de prévention des risques naturels — aléa incendie de forêt — a été prescrit sur l'ensemble de la Commune du PIAN MEDOC par arrêté préfectoral en date du 21 janvier 2003, et que le bien objet des présentes n'est pas situé dans une zone à risque ; précision étant ici faite que s'agissant d'un plan de prévention des risques prescrit et non encore approuvé, cette carte des aléas n'est pas définitive.

- que l'immeuble se situe dans la Commune du PIAN MEDOC classée en zone 2 (faible).

- situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques (PPR) : Les documents de référence mentionnés à l'article R 125-24 du code de l'environnement est l'arrêté préfectoral de prescription du PPRIF du 21 janvier 2003

Consultable sur internet

- Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : Les documents de référence mentionnés à l'article R 125-24 du code de l'environnement est l'article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité.

Amiante

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble dans lequel est compris le local objet des présentes a fait l'objet de permis de construire délivrés après le 1er juillet 1997. En conséquence, cet immeuble n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334 - 14 et suivants du Code de la Santé Publique.

II. DEFINITIONS-INTERPRETATION

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de contradiction, les conditions particulières rapportées à la fin du Bail l'emporteront sur les conditions générales.

Pour l'application et l'interprétation des présentes, les mots et expressions figurant ci-après auront, lorsqu'elles commenceront par une majuscule, le sens suivant :

Annexe(s) : désigne une Annexe (ou les) Annexes au Bail.

Article : désigne l'Article correspondant dans le Bail.

Bail : désigne le présent acte de bail commercial

Bailleur : désigne la société « [REDACTED] » dont la comparution figure en tête du Bail

Immeuble ou **Ensemble Immobilier** : désigne le Terrain et les ouvrages dans lesquels sont situés les Locaux.

Locaux : désigne le local, objet du Bail, résultant des Plans (**Annexe 1**) qui s'inscrivent dans l'Ensemble Immobilier.

Loyer : désigne le loyer dû par le Preneur tel qu'il pourra varier en application des stipulations du Bail (notamment de la clause d'indexation) ou des textes législatifs ou réglementaires et calculé en application des dispositions du Bail.

Parties : désigne le Bailleur et le Preneur.

Preneur : désigne la société « CRC COIFFURE »

Prise d'Effet du bail : désigne la date à laquelle le Bail prendra effet, prévu à l'Article B.3

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

CECI EXPOSE, il est passé à la convention de bail commercial objet des présentes, les droits et obligations du PRENEUR et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

Le présent bail est en outre consenti aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées éventuellement par une note d'information technique à l'usage du Preneur et de son aménageur, les différentes annexes en ce qu'elles ne sont ni contraires ni contradictoires avec les stipulations principales qui précèdent.

Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de ces documents ainsi que les plans parcellaires et de situation du Centre Commercial et un plan de la galerie marchande.

Le présent bail est établi en deux parties constituant ensemble un tout indivisible : les conditions générales définies au chapitre A ci-après et Les conditions Particulières définies au chapitre B ci-après (ces dernières prévalant sur les premières en cas de contradiction).

A - CONDITIONS GENERALES

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par la loi et les règlements applicables à l'immeuble (règlement intérieur, note d'information technique à l'usage des Preneurs et leurs aménageurs).

A.1- DUREE

Le présent bail est consenti pour la durée fixée aux Conditions Particulières à compter de la date indiquée aux Conditions Particulières.

A.2- LES LOCAUX

A.2.1. Désignation

Le bail porte sur les locaux désignés aux Conditions Particulières ainsi qu'aux plans et descriptifs ci-annexés, tels que lesdits biens existent sans aucune exception ni réserve, le Preneur dispensant d'en faire une rédaction plus ample que celle qui résulte desdites Conditions Particulières et des documents annexés.

Les parties conviennent expressément que les Locaux forment et devront rester un tout unique et indivisible.

A.2.2. Destination des lieux loués

Les locaux sont destinés à l'usage exclusif mentionné aux Conditions Particulières.

Le Preneur devra y exercer de manière permanente une activité conforme à cette destination. Celle-ci exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance ou durée que ce soit, sauf accord préalable et écrit du Bailleur.

La clause d'activité est une clause essentielle à la spécificité du centre commercial, afin de garder dans celui-ci une répartition équilibrée des activités exploitées.

Si les activités autorisées sont multiples, il devra exploiter en permanence la totalité de celles-ci.

La destination contractuelle des Locaux n'implique de la part du Bailleur aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, ni aucune garantie quant à l'obtention par le Preneur de toute autorisation, quelle qu'elle soit, qui serait nécessaire pour l'exercice de tout ou partie de ces activités,

Le Preneur, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du Bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ces autorisations ainsi que du paiement de tous frais qui pourraient en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

Le Preneur a été informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et si nécessaire au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut impliquer un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

A.2.3. Règles d'occupation

A.2.3.1 Obligations du locataire concernant la jouissance des lieux loués

Modalités de jouissance des locaux par le Preneur

1) Le Preneur aura à sa charge l'ouverture de compteurs individuels. Les frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des locaux loués seront à sa charge exclusive. De même il aura à sa charge ses consommations d'eau, électricité, téléphone.

2) Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements ci-après énoncés, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

3) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

4) Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

5) Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Obligations diverses concernant la jouissance des lieux Loués

1) Note d'information technique à l'usage des Preneurs et leurs aménageurs

Le Preneur devra se conformer à la note d'information technique à l'usage des Preneurs et leurs aménageurs, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire et qui est demeuré ci-annexé ([Annexe 2](#)).

2) Respect du règlement intérieur

Le Preneur devra se conformer au règlement intérieur du centre commercial, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

3) Parties communes

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

4) Surveillance du personnel

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

5) Etalages extérieurs. Eventaires

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

6) Clause concernant les "charges de ville et de police"

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

7) Entreposage et déchargement des marchandises

Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, dans l'entrée du centre commercial ou les autres parties communes.

8) Exercice de l'activité

Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits ou des trépidations.

Sur un plan général, il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants du centre commercial ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

9) Destruction des parasites

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (remises réserves). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du Preneur (archives).

A.2 .3.2 Travaux en cours de bail

Travaux par le Preneur

1) Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

2) Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

3) Tous les travaux d'aménagement réalisés par le Preneur, lors de l'entrée dans les lieux, ainsi que les travaux d'embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du Preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

Travaux effectués par le Bailleur

1) Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours. Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

2) Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus. L'accès auxdites trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Réparations

1) Le Bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs.

Toutes les autres réparations sont à la charge du Preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

2) Ne seront pas considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au Bailleur.

3) Le Preneur comme le Bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

A défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

A.2 .3.3 Conditions d'exploitation

a) Obligation de maintenir le fonds ouvert toute l'année

Le Preneur devra maintenir son fonds constamment ouvert, aux horaires et dans les conditions indiquées par le règlement intérieur.

Les magasins ne pourront être fermés pour congé annuel. En conséquence, les exploitants devront prendre les mesures nécessaires pour conserver leurs fonds ouverts à la clientèle toute l'année.

Chaque exploitant pourra cependant fermer deux jours par an pour les besoins des inventaires à la condition d'en informer la direction du centre au moins quinze jours à l'avance.

Pendant les heures d'ouverture du centre commercial, les magasins doivent être normalement éclairés, chauffés, ventilés ou réfrigérés selon la saison.

Pendant et en dehors de l'ouverture du centre commercial et sur la demande de la Direction du centre commercial, les vitrines et enseignes visibles de l'extérieur devront demeurer éclairées, dans les limites de la réglementation locale en vigueur.

b) Réglementation des actions publicitaires et des méthodes de vente

° Distribution de prospectus ou tracts

- Est formellement interdite la distribution au sein du centre commercial de tout tract à caractère politique, syndical, professionnel, etc.

- La distribution de prospectus est autorisée uniquement à l'intérieur des locaux loués, à condition qu'ils ne concernent que la seule activité exercée dans le centre commercial.

Par contre est interdite, quelle qu'en soit la forme, la distribution de prospectus à l'entrée du centre ou sur le parking, sauf autorisation préalable du directeur du centre. Cette autorisation pourra être subordonnée au respect de certaines conditions (indication sur le prospectus du nom et de l'adresse du centre commercial ; prise en charge par l'initiateur de la campagne de distribution du surcoût de nettoyage, etc.).

° Utilisation du logo du centre commercial

Dans toutes les campagnes ou actions publicitaires qu'il entreprendra (distribution de prospectus autorisée dans les conditions sus-indiquées ; publicité dans la presse, etc.), chacun des exploitants sera tenu d'utiliser le logo du centre. Un projet de prospectus devra être soumis préalablement au Bailleur.

c) Aménagement des locaux loués

Le Preneur prendra en location des locaux brut de béton avec les aménagements décrits dans le § « Désignation du Local Loué » des Conditions Particulières.

Si le Preneur a l'intention de faire des travaux, de procéder à des réaménagements des locaux loués, d'y installer des nouveaux matériels ou agencements, ou de les modifier, il devra obtenir l'autorisation préalable du Bailleur. Ce dernier, au vu des plans et projets qui lui seront communiqués, sera en droit de refuser son agrément s'il apparaît que les travaux, agencements, installations, ou aménagements envisagés sont incompatibles avec l'harmonie générale du centre, ou s'ils sont susceptibles d'affecter sa sécurité ou la solidité des structures.

d) Entretien

Chaque exploitant doit maintenir en bon état d'entretien et de présentation son magasin et ses annexes éventuelles. Les vitrages vus par le public sur les façades extérieures sont à nettoyer (des deux côtés) et s'il y a lieu, à remplacer, par l'exploitant à ses frais, ainsi que leurs huisseries. Au cas où un local accessible ou visible au public, notamment en ce qui concerne les devantures, les fermetures, la décoration et les aménagements, se trouverait dans un état préjudiciable à l'ensemble immobilier, la direction du centre commercial pourra faire procéder, après mise en demeure, à sa remise en état ou à des travaux visant à le dissimuler au public, aux frais de l'exploitant en cause.

Chaque exploitant doit maintenir ses installations en bon état de fonctionnement et leurs réparations doivent être exécutées sans retard. Il devra faire contrôler annuellement à ses frais, le bon fonctionnement et la conformité aux normes règlementaires de toutes les installations équipant les Locaux par un organisme agréé.

Il respectera les prescriptions contenues dans ces rapports et dans tous procès-verbaux de la commission de sécurité ou encore dans toutes les injonctions ou mise en demeure qu'il aurait reçues de la part des services administratifs et en justifiera à première demande du Bailleur.

A défaut de souscription des contrats ci-dessus indiqués dans les délais impartis, le Bailleur pourra, dans les formes ci-dessus stipulées, conclure lui-même lesdits contrats avec les entreprises de son choix et exiger le remboursement de leur coût auprès du Preneur.

La Direction du centre commercial a le droit d'accéder aux éléments techniques communs situés dans tout local occupé par un exploitant, et l'exploitant devra donc réserver un accès aisé à ceux-ci, faute de quoi il ne pourra exiger la remise en état des éléments qu'il aura fallu endommager pour y parvenir ou pour les rechercher (par exemple, faux plafonds, revêtements de parois, etc.).

e) Bruits, odeurs et nuisances diverses

Les exploitants ne pourront installer aucun matériel dont le fonctionnement occasionnerait un trouble aux autres occupants ; en particulier l'usage des appareils de radio, haut-parleurs, télévision, etc. susceptibles d'être entendus hors des locaux de l'exploitant est interdit.

Il ne peut être introduit dans le centre aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, inconfortables, malodorantes ou particulièrement inflammables, interdit par la réglementation, les dispositions des services de sécurité ou les polices d'assurances du centre commercial.

Il est interdit d'introduire dans le centre commercial des animaux outre les chiens de garde du service de sécurité s'il y a lieu.

f) Installations publicitaires

Les enseignes ou autres installations publicitaires visibles du mail ou de l'extérieur, tant en ce qui concerne leur emplacement, leur gabarit, leurs matériaux que leur conception, leur coloration et leur luminance, devront être approuvées par la Direction du centre commercial. Elles devront être en harmonie avec l'esthétique du centre. Elles devront être soumises préalablement à l'accord du Bailleur.

Les enseignes ne peuvent être ni sonores ni à variations lumineuses.

La pose d'affiches ou les inscriptions sur les vitrines devront être autorisées par écrit par la Direction du centre commercial. Toutes enseignes, affiches ou inscriptions placées au mépris du présent règlement ou sans les autorisations requises, devront être enlevées à la première demande de la Direction, faute de quoi celle-ci pourra les faire retirer au frais, risques et périls du contrevenant.

g) Animation commerciale

Les parties reconnaissent le caractère indispensable des actions de promotion et d'animation du centre commercial.

A cette fin, le Bailleur établira chaque année un budget marketing pour la promotion et l'animation du centre commercial. Il appellera des fonds auprès de l'ensemble des locataires du Centre Commercial des charges telles que prévues aux Conditions Particulières du bail § B.5.2 « Charges » destinés à alimenter un fonds marketing dont il sera le gestionnaire, ce que le Preneur accepte.

h) Parking et aires de circulation

Le Preneur s'interdit pour son personnel et les personnes dont il est responsable de faire usage des parkings dépendant du centre commercial.

Les Fournisseurs utiliseront les emplacements éventuellement réservés à cet usage, en conformité du règlement intérieur.

Toutefois, sera réservée par le Bailleur une zone de parking aux commerçants indépendants et leurs employés. Cette zone est susceptible d'être modifiée.

A.2 .3.4 Visite des lieux

1) En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

a) En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le Bailleur envisage sa relocation.

b) Si l'immeuble loué ou les locaux loués sont mis en vente le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

A.2 .3.5 Obligations du Bailleur

A - Vices cachés

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B - Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a- 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 les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

b- En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;

c- En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d- En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code civil ;

f- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef ;

g- En cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

C - Clause de non-garantie du Bailleur

Le Bailleur a pour seule obligation de mettre à la disposition du Preneur les locaux loués, conformément aux dispositions du bail, ce que le Preneur reconnaît.

Le Preneur ne pourra exiger une diminution de loyer du fait de l'interruption dans le fonctionnement des appareils communs.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de l'échec commercial du Preneur ou du fait que les résultats financiers de l'exploitation ne correspondent pas à ceux escomptés, l'installation du Preneur dans le centre commercial impliquant l'acceptation par lui d'un risque tant en ce qui concerne le développement du centre que la réussite future de son propre commerce. Le Preneur ne pourra donc se prévaloir de l'insuccès de la commercialisation du centre ou de sa propre exploitation pour demander une indemnité au Bailleur pour quelque cause que ce soit (par exemple, le remboursement de travaux qu'il aura réalisés dans les locaux, les pertes d'exploitation qu'il a subies, etc.).

Le Bailleur entend sur ce point être exonéré de toute obligation de garantie.

D - Absence d'exclusivité

Le Bailleur n'entend conférer au Preneur aucune exclusivité pour l'exercice du commerce ou de l'activité qu'il exerce dans les lieux ou le faire bénéficier d'une quelconque garantie de non-concurrence.

A.2 .4. Assurances

– Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur a souscrit une ou plusieurs polices d'assurances garantissant l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques, les actes de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que contre les autres risques généralement assurés.

Ces assurances sont souscrites pour la valeur à neuf du bâtiment et prévoient des garanties de pertes de loyers pendant une période maximum de 2 ans.

Ces assurances couvrent également le recours des voisins et des tiers à la suite des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs résultant d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux imputables aux locaux du Bailleur et la responsabilité du Bailleur, par application des articles 1240 – 1241– 1242 et 1245 du Code Civil.

– Assurances souscrites par le Preneur

Pour les risques propres à son exploitation, le Preneur devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police d'assurance garantissant :

- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers
- contre l'incendie, la foudre, l'explosion, les dégâts des eaux, les dommages électriques, les actes de terrorisme ou de sabotage, le vol, les catastrophes naturelles ainsi que contre tous les autres risques généralement assurés pendant toute la durée du bail, ses aménagements, mobiliers et marchandises.
- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile des dommages corporels, matériels et immatériels à l'égard des voisins et de tiers en sa qualité d'occupant

Il devra également garantir les dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels assurés, ainsi que les pertes d'exploitation, y compris les loyers dus au Bailleur.

Le Preneur devra s'acquitter des primes relatives à ces assurances et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Le Preneur devra aviser le Bailleur et les autres occupants, par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute aggravation pouvant résulter de la création ou de la modification de son activité, chacun ne pouvant être tenu d'être avisé que par la réception de ladite lettre. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour les autres occupants, des surprimes d'assurances, le Preneur s'engage au paiement de ces surprimes.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

– Renonciation à recours réciproque

Le Bailleur déclare renoncer à tout recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de dommages d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et de toute autre nature causé aux bâtiments et installations lui appartenant, dont le Preneur pourrait être tenu responsable pour quelque cause que ce soit.

En contrepartie, le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs en cas de dommages d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et de toute autre nature causé aux biens (aménagements – matériel – marchandises) et aux éléments immatériels lui appartenant ou dont il aurait la garde.

Les parties s'engagent à faire insérer dans leurs polices d'assurances respectives, la présente renonciation à recours réciproque et à faire renoncer également leurs assureurs à tous recours contre les parties entre eux.

En cas de sous location, les contrats d'assurances des sous locataires devront comporter également une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs, le locataire, et les polices du Bailleur ou du Preneur, une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires.

A.2 .5 Destruction des locaux loués

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

A.3 - CONDITIONS FINANCIERES

A.3.1 Loyer

Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer défini dans les CONDITIONS PARTICULIERES

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Indexation

Le loyer sera indexé de plein droit sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

A compter de la 1^{ère} date anniversaire du bail et tous les ans suivants, le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Le taux de variation indiciaire sera calculé en tenant compte :

- d'une part du dernier indice publié à la date d'effet du bail comme indice de base,
- d'autre part, comme indice terminal, l'indice publié à la date de chaque échéance annuelle d'indexation.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

a) Retard dans la publication de l'indice - Si à la date prévue pour la révision annuelle, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

b) Disparition de l'indice - Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation des locaux statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

c) Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

d) Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

A.3.2 Charges

Charges communes

Le bail sera net de charges pour le Bailleur.

En conséquence, l'ensemble des charges communes relatives au centre commercial correspondra à l'ensemble des dépenses afférentes aux parties communes ou engagées pour le compte commun de l'ensemble des Preneurs, qu'il s'agisse des dépenses engagées par le Bailleur ou tout autre organe de gestion, seront à la charge du Preneur.

Elles comprennent les dépenses exposées pour :

- l'animation et la promotion du centre commercial soit quatre opérations publicitaires dans l'année;
- les impôts fonciers, taxe d'enlèvement des ordures ménagères et autres taxes connexes grevant les parties à usage commun en ce compris les parkings;
- l'entretien, le fonctionnement, les réparations et rénovations de toute nature des parties communes, des installations réseaux et équipements communs (végétaux, mobiliers etc.), l'entretien et le remplacement de la décoration,
- l'amélioration ou la rénovation justifiée par la réglementation administrative ou par l'intérêt général du centre commercial,
- la maintenance des installations à usage commun et la rémunération des prestations de services,
- la consommation d'eau, d'électricité, de chauffage, la réfrigération ou la ventilation des parties communes etc...
- les frais d'entretien pluriannuel des toitures de la Galerie marchande,
- le nettoyage des parties à usage commun et l'enlèvement des déchets qui en proviennent ;
- les frais de sécurité contre l'incendie, notamment les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurance tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinklers) ;
- les dépenses concernant le gardiennage de jour et la sécurisation du Centre ;
- l'achat de matériel, outillage et équipements, fournitures de produits nécessaires au fonctionnement du centre commercial ;
- les primes d'assurances supportées par Bailleur pour les parties communes,

Charges privatives

Le Preneur remboursera, en outre, au Bailleur, les dépenses directement imputables aux locaux dont il est locataire :

- impôts et taxes foncières relatifs aux parties privatives louées
- frais d'élimination des déchets des parties privatives
- les primes d'assurance souscrites par le Bailleur pour les locaux loués

Paiement des charges

Le Preneur devra régler au Bailleur, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, sa quote-part de la dépense supportée par le Bailleur dans toutes les charges communes de l'ensemble immobilier dont dépend le centre commercial. Cette quote-part sera calculée au prorata de la surface des locaux, objet des présentes, par rapport à la surface globale des locaux privatifs loués dont le Bailleur est propriétaire dans le centre commercial.

Cette répartition est en fonction de la surface exploitée conformément à l'article L145-40-2 du code de commerce et figure dans le § B CONDITIONS PARTICULIERES.

La quote-part des charges communes et privatives sont payables par le Preneur, à titre provisionnel et d'avance le 1^{er} jour de chaque trimestre en même temps que Le loyer et calculée à partir du budget prévisionnel de l'année considérée.

Le Bailleur ou son mandataire établira chaque année un budget prévisionnel de charges, sur la base duquel seront appelés les acomptes mensuels auprès de chaque Preneur.

La régularisation des charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera effectuée chaque année à une date fixée dans les Conditions Particulières.

Les charges seront réglées au moyen de prélèvements automatiques, et assujetties à la TVA au taux en vigueur à chaque échéance.

Avances sur charges

Une avance de trésorerie sur charges sera versée au Bailleur conformément aux Conditions Particulières, égale à un trimestre de provision sur charges, calculée sur un budget d'une année civile produit par le Bailleur au Preneur.

A compter de la 1^{ère} année suivant la prise de jouissance, cette avance sera réajustée en cours d'année civile, en considération du budget clos pour l'année précédente, en plus ou en moins. Le solde en faveur du Preneur sera imputé sur le ou les acomptes suivants.

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

A.3.3 Impôts et taxes

1) Le Preneur acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

2) Le Preneur remboursera au Bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière comme indiqué ci-dessus au § « Charges ».

A.3.4 Intérêts de retard

Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêt depuis la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure.

Cet intérêt sera égal au taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée majoré de cinq points.

Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais contentieux résultant de son retard, et en cas de procédure judiciaire, il devra régler au Bailleur, outre les dépens, et les condamnations prononcées par la juridiction saisie au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ou à tout autre titre, une pénalité forfaitaire de 10 % des sommes dues.

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

A.3.5 Renouvellement du bail

A.3.5.1 Fixation du loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice des loyers commerciaux. Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

Cette clause ne recevra application que lors du premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent bail. Les règles fixées par l'article L. 145-34 du Code de commerce retrouveront leur empire lors des renouvellements suivants.

A.3.5.2 Établissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le conseil du Bailleur.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

A.4 GARANTIES

A.4.1. — Garanties de paiement

A.4.1.1. — Règles générales

Les garanties convenues aux Conditions Particulières sont régies par les stipulations ci-après.

Quelle que soit la garantie convenue, elle devra être maintenue par le Preneur pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements et, le cas échéant, devra être reconstituée sans délai en cas d'utilisation régulière par le Bailleur.

Sauf stipulation contraire aux Conditions Particulières, la garantie due par le Preneur consiste dans le dépôt de garantie prévu à l'article A.4.1.2. ci-après.

A.4.1.2. - Dépôt de garantie

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur, une somme correspondant à trois mois de loyer HT, à titre de dépôt de garantie soit la somme de SIX MILLE CENT CINQUANTE EUROS (6 150 €).

Tel que prévu au § B.5.3 des CONDITIONS PARTICULIERES.

A.5. TRANSMISSION DU CONTRAT

A.5 .1 Cession du bail

1) Le présent bail pourra être cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

2) Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

3) Une copie de l'acte de cession devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

4) Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le Cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et ce, pendant un période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. En conséquence, cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

A.5.2 Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Toutefois, le Preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible. En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

En cas de sous-location, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

A.5.3 - Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

A.5.4 - Droit de préférence du Bailleur en cas de cession du fonds par le Preneur

En cas de vente de son fonds, le Preneur devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, un projet d'acte de cession mentionnant notamment, à peine de nullité de la notification, le prix, ses modalités de paiement, les diverses clauses et conditions de la cession projetée, et les nom, adresse et Kbis de l'acquéreur, ainsi que les annexes au projet d'acte, comprenant l'évaluation du stock et l'identification des contrats de travail en cours.

La notification ne sera valablement effectuée que dans la mesure où le dossier adressé au Bailleur est complet.

Elle vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Dans le mois de la réception de cette notification, le Bailleur pourra faire connaître dans les mêmes formes au Preneur qu'il entend, en conséquence du droit de préférence que lui reconnaît le Preneur, acquérir aux clauses et conditions projetées. Il disposera alors d'un délai de quinze jours pour signer l'acte de vente, ce délai courant à compter de la réception par le Preneur de la réponse du Bailleur.

La cession de la majorité des parts de la société exploitante sera considérée comme une cession de fonds de commerce et soumise au droit de préférence du Bailleur. Les délais ci-dessus stipulés seront calculés conformément aux prescriptions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

Le droit de préférence dont bénéficie le Bailleur pourra être exercé soit à son profit soit au profit de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

Ce droit de préférence s'imposera à tous les Preneurs successifs pendant la durée du présent bail, de ses prorogations ou de ses renouvellements. Le Preneur s'oblige, si une cession intervient, à reproduire la présente clause dans l'acte de cession, et à faire prendre par le cessionnaire l'engagement de respecter le pacte de préférence et d'en assurer la transmission aux cessionnaires successifs.

Pour le cas où la vente interviendrait par adjudication, il devra être fait mention du présent pacte de préférence dans le cahier des conditions de vente. Le Bailleur devra être convoqué à l'adjudication par les soins du poursuivant. Il disposera d'un délai d'un mois pour se substituer à l'adjudicataire et devra, s'il entend user de ce droit, le lui faire connaître par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier dans le mois de la date de l'adjudication.

Ce délai sera calculé conformément aux dispositions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

Si la cession était finalement consentie à des conditions plus avantageuses que celles notifiées au Bailleur, une nouvelle notification devra lui être faite, portant à sa connaissance les conditions modifiées.

Cette notification réitérée ouvrirait à son profit un nouveau délai d'un mois pour lui permettre d'exercer son droit de préférence dans les conditions sus-indiquées sous le paragraphe 1.

A.6. STIPULATIONS DIVERSES

A.6.1 Restitution des lieux

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 300 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

3) Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

Il est ici convenu entre le Bailleur et le Preneur que ce dernier devra laisser en place la vitrine qu'il aura fait installer quelque soit la cause de son départ.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

4) Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

A.6.2 Déclarations fiscales

Le Bailleur opte pour l'assujettissement des loyers et des charges à la TVA. Il facturera en conséquence au Locataire le montant de la taxe afférente, au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer et les charges selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

A.6.3 Changement d'état ou de statut juridique du locataire

Le changement d'état du Locataire, qu'il ne soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

A.6.4 Solidarité ou indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

A.6.5 Clause résolutoire

1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et/ou charges ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement intérieur qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 500 € par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.



Ces honoraires, auxquels s'ajoutent la TVA, sont réglés à la signature du présent acte par le Preneur.

A.6.7 Règlement de différend

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable.

A.6.8 Frais

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte, et le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence. Le montant des honoraires du présent acte s'élèvent à la somme de deux mille cinq euros HT (2500 € HT) et sont payables à la signature du présent acte.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

A.6.8 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous les actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Bailleur en son siège social
- le Preneur dans les locaux loués ;

B. - CONDITIONS PARTICULIERES

B.1 - DESIGNATION DU LOCAL LOUE :

Un local compris dans le Lot n° 11 livré brut de béton situé dans la galerie marchande du centre commercial « E. Leclerc » sis à LE PIAN MEDOC (33 290) Lieudit « Lande Grand » Route de Pauillac, d'une superficie utile de 82 m².

Les fluides seront en attente au fonds du local.

Tel que figurant sur le plan ci-annexé (**Annexe 1**).

Ce local est livré avec les aménagements suivants :

- un sol en béton préparé pour recevoir un dallage,
- les fluides en attente au fonds du local,

A ce titre, il est remis ce jour au Preneur un descriptif sommaire de la galerie marchande et du mail ainsi qu'une note d'information technique à l'usage des Preneurs et de leurs aménageurs ([Annexe 2](#)).

Le Preneur déclare, à l'examen des pièces ci-jointes annexées, se reconnaître suffisamment informer sur la désignation des Locaux.

Le Preneur pourra utiliser les espaces communs et le parc de stationnement commun à l'ensemble immobilier commercial.

B. 2 - DESTINATION :

Les Locaux sont loués au Preneur afin qu'il puisse y exercer l'activité suivante : exploitation d'un commerce de salon de coiffure hommes, barbier et vente de produits et accessoires relatifs à l'enseigne « THE BARBER COMPANY ».

A l'exclusion de toute autre activité.

Les Locaux sont exploités sous l'enseigne : THE BARBER COMPANY

Les Parties conviennent expressément que l'enseigne constitue un élément contractuel déterminant et non dissociable de la définition de l'activité exercée dans les Locaux.

A ce titre, le Preneur remet au Bailleur une attestation d'accréditation à la qualité de Franchisé pour le projet du centre commercial E. Leclerc du Pian Médoc émanant de la Société THE BARBER COMPANY dont une copie est ci-annexée ([Annexe 3](#)).

Au plus tard à la date d'ouverture au public des Locaux, le Preneur justifiera de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité selon la réglementation en vigueur.

Le Bailleur n'encourt aucune responsabilité en cas de retard ou refus de délivrance de ces autorisations.

B. 3 - DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années à compter du 22 juin 2023.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le locataire a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

B.4 - ETAT DES LIEUX :

Un état des lieux sera établi par Me Jean-Patrick BIRAN, Commissaire de Justice à Bordeaux, le 15 juin 2023 dont les frais sont à la charge du Preneur.

B. 5- CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL :

B.5.1 – Loyer

B.5.1.1 Le loyer annuel est de VINGT QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS (24 600 €) hors taxes, hors charges ;

Le loyer ci-dessus convenu sera payable trimestriellement et d'avance le 1^{er} jour de chaque trimestre soit le 1^{er} janvier, le 1^{er} avril, le 1^{er} juillet, le 1^{er} octobre par prélèvement bancaire. Le Preneur s'engage à faire le nécessaire auprès de sa banque et à fournir au Bailleur l'autorisation de prélèvement bancaire au plus tard à la livraison des Locaux.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 4% l'an.

B.5.1.2 Date de la première échéance du loyer

À la date du 22 juin 2023 pour le mois de juin soit SIX CENT QUINZE EUROS HT HC (615 € HT HC).

B.5.1.3 Indexation

Le Loyer sera réajusté de plein droit chaque année à la date anniversaire de la Prise d'Effet du Bail proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux, base 100 au 1^{er} trimestre 2008

Pour la première année d'indexation, le dernier indice publié à la date de Prise d'Effet du Bail sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante, et ainsi de suite.

La première indexation interviendra au premier anniversaire de la Prise d'Effet du Bail.

Indice de référence ILC (valeur et trimestre) : Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE connu au jour de la Livraison des Locaux Loués soit le 4^{ème} trimestre de l'année 2022 valeur 126,05.

Indice de comparaison : indice publié au jour de l'indexation correspondant au même trimestre que l'indice de référence.

B.5.2 Charges

B.5.2.1 Provision trimestrielle initiale pour charges hors taxes, hors impositions : quarante-cinq euros hors taxes (45 €HT) /m² par an

La régularisation des charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera effectuée chaque année le 15 avril.

B.5.2.2 Date de paiement de la première échéance de charges : à la date du 22 juin 2023, une avance de trésorerie sur charges sera versée au Bailleur, égale à un TRIMESTRE de provision sur charges, calculée sur un budget d'une année civile produit par le Bailleur au Preneur.

A compter de la 1^{ère} année suivant la prise de jouissance, cette avance sera réajustée en cours d'année civile, en considération du budget clos pour l'année précédente, en plus ou en moins. Le solde en faveur du Preneur sera imputé sur le ou les acomptes suivants.

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

B.5.3 Pas-de-porte

Le loyer annuel est fixé à la somme de VINGT QUATRE MILLE SIX CENTS EUROS (24 600 €) hors taxes, hors charges correspondant à la valeur locative des lieux loués.;

D'un commun accord entre les parties, il sera versé au Bailleur une somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25 000 €) à titre de "pas-de-porte", à valoir sur les loyers dus pendant la première période de neuf années du bail.

Cette somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25 000 €) sera versée par le Preneur qui s'y oblige expressement en SOIXANTE DOUZE (72) mensualités de TROIS CENT QUARANTE SEPT EUROS ET VINGT DEUX CENTIMES (347,22 €) chacune à compter du 22 juin 2023.

Compte tenu de ce paiement de « pas de porte », le loyer à payer effectivement au Bailleur pour les trois premières années du bail sera de :

- pour la 1^{ère} année le loyer sera de DIX HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS hors taxes, hors charges (18 500 € HT HC)
- pour la 2^{ème} année le loyer sera de VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS hors taxes, hors charges (20 500 € HT HC).
- Pour la 3^{ème} année le loyer sera de VINGT DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS hors taxes hors charges (22 550 € HT HC).

Il est ici précisé que le Preneur s'engage à verser la totalité du montant restant du sur la somme de 25 000 €, représentant le « Pas-de-Porte » ci-dessus stipulé, en cas de résiliation du présent bail pour quelques causes que ce soit, avant son complet paiement. Ce versement devra avoir lieu au plus tard à la remise des clés des locaux loués.

B.5.4 Garanties

Dépôt de garantie

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur, à la date d'ouverture au public, une somme correspondant à trois (3) mois de loyer HT, à titre de dépôt de garantie, Soit la somme de SIX MILLE CENT CINQUANTE EUROS (6 150 €).

Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le Locataire de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le Preneur ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

En cas de résiliation du bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, la présente convention peut être signée électroniquement par le représentant habilité respectif des parties mentionné dans les comparutions. Les parties reconnaissent expressément que des signatures électroniques via DocuSign, lequel est conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, peuvent être utilisées pour la signature du présent bail par ses signataires. Par conséquent et conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des parties ne serait, dans ce cas, pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque partie à cet accord. La remise de copies électroniques de la présente convention à chacune des parties constitue une preuve suffisante et irréfutable des droits, engagements et obligations aux termes de la présente convention.

ANNEXES :

Sont annexés au présent acte :

- **Annexe 1 : Plans et descriptifs de l'immeuble et de la cellule 11**
- **Annexe 2 : Note d'information technique**
- **Annexe 3 : Lettre d'accréditation de la société THE BARBER COMPANY**


Fait à LE PIAN MEDOC
Le 15 juin 2023
En trois exemplaires.

Le Bailleur



Le Preneur

CRC COIFFURE
Représentée par Madame Chaissac

DocuSigned by:

E009D00128FA434...