

BAIL CIVIL RESERVE

ENTRE

La Société **SCI DU CENTRE COMMERCIAL BORDEAUX PREFECTURE**, Société Civile Immobilière au capital de 15.000 euros dont le siège social est à PARIS (75008) – immeuble Capital 8 - 32 rue de Monceau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS PARIS 320 217 342,

Représentée par son mandataire, la société WERELDHAVE MANAGEMENT FRANCE, société par actions simplifiée, au capital social de 48.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75008) – immeuble Capital 8 - 32, rue de Monceau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro RCS PARIS 384 291 456,

Elle-même représentée par Monsieur Olivier MOURRAIN, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

(Le "**Bailleur**")

D'UNE PART,

ET :

Monsieur Laurent VIQUET, né le 5 mars 1973, à Montdidier, de nationalité française et **Madame Sylvie ETOURNEAU, épouse VIQUET**, née le 27 août 1972, à Cenon, de nationalité française, mariés sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, tous deux domiciliés à 9 LE BASQUE SAILLANS (33),

Avec faculté de se substituer à la société à responsabilité limitée **BCMV**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 2 000 Euros, dont le siège social est à BORDEAUX (33 000) Centre Commercial MERIADECK rue du Château d'eau et rue Claude Bonnier, en cours d'immatriculation en France avec laquelle ils auront un contrat de franchise sous l'enseigne Bagel Corner dans le but d'exploiter le Local sous la même activité et la même enseigne que celles prévues au Bail.

Cette substitution devra intervenir au plus tard à la date de livraison du Local, par la remise par le Preneur au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception :

- de l'extrait Kbis et des statuts de la société le substituant ainsi que les pouvoirs de son représentant légal
- du contrat de franchise dûment signé

Cette substitution devra impérativement faire l'objet d'un avenant au présent Bail.

A défaut de substitution au plus tard à la date de livraison du Local, Monsieur Laurent VIQUET et Madame Sylvie ETOURNEAU épouse VIQUET resteront définitivement et seuls titulaires du Bail.

(Le "**Preneur**")

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant dénommés ensemble les "**Parties**" et individuellement une "**Partie**".

SOMMAIRE

Page

PRÉAMBULE	5
TITRE I - STIPULATIONS PARTICULIERES	10
A.) LE LOCAL (<i>cf. article 1 des Stipulations Générales</i>).....	10
B.) DESTINATION (<i>cf. article 2 des Stipulations Générales</i>)	10
C.) L'ENSEIGNE (<i>cf. article 2 des Stipulations Générales</i>).....	10
D.) DATE DE PRISE D'EFFET (<i>cf. article 3 des Stipulations Générales</i>)	10
E.) LOYER (<i>cf. article 4.1. des Stipulations Générales</i>)	10
F.) DROIT D'ENTRÉE (<i>cf. article 4.1.3 des Stipulations Générales</i>)	10
G.) INDICE DE BASE POUR LE CALCUL DE L'ACTUALISATION	11
H.) INDICE DE BASE POUR LE CALCUL DE L'INDEXATION (<i>cf. article 4.2 des Stipulations Générales</i>) .	11
I.) DÉPÔT DE GARANTIE (<i>cf. article 5 des Stipulations Générales</i>)	11
J.) LIVRAISON (<i>cf. article 7 des Stipulations Générales</i>).....	11
K.) CONTRIBUTION AU FONDS MARKETING (<i>cf. article 14 des Stipulations Générales</i>)	12
L.) FRAIS FORFAITAIRES AFFÉRENTS AU BAIL	12
M.) DEROGATIONS INTUITU PERSONAE.....	12
ANNEXES AU BAIL	13
TITRE II STIPULATIONS GÉNÉRALES DU BAIL.....	14
ARTICLE 1 DÉSIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL	14
ARTICLE 2 DESTINATION – ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE DU PRENEUR	14
ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET DU BAIL.....	15
ARTICLE 4 LOYER - ACTUALISATION - INDEXATION - TVA - PAIEMENTS	15
4.1 Loyer.....	15
4.2 Indexation	15
4.3 Taxe sur la valeur ajoutée.....	16
4.4 Paiement du loyer	16
4.4.1 Dates de paiement	16
4.4.2. Prélèvements	17
4.4.3 Imputation	17

ARTICLE 5	DÉPÔT DE GARANTIE.....	17
ARTICLE 6	CHARGES	18
6.1	Définition des parties d'utilité commune ou à usage collectif générales et spéciales	19
6.2	Charges communes et/ou collectives de l'Ensemble Immobilier	19
6.3	Impôts, taxes et redevances	24
6.4	Répartition des charges et impôts	24
6.5	Dispositions spécifiques relatives au parking.....	25
6.6	Facturation des charges	26
ARTICLE 7	LIVRAISON DU LOCAL.....	26
ARTICLE 8	TRAVAUX DU PRENEUR.....	27
8.1	Principe.....	27
8.2	Procédure à suivre pour tous travaux	27
8.3	Travaux de conformité.....	28
ARTICLE 9	ACCESSION.....	29
ARTICLE 10	CHARGES DE VILLE ET DE POLICE – CHARGES PRIVATIVES	29
10.1	Charges de ville et de police – Contributions – Taxes	29
10.2	Charges privatives.....	29
ARTICLE 11	ENTRETIEN ET RÉPARATIONS DES LOCAUX LOUES – TRAVAUX DU BAILLEUR – INFORMATIONS – VISITE DES LOCAUX	30
11.1	Entretien et réparations des Locaux Loués	30
11.2	Travaux du Bailleur.....	31
11.3	Visite des Locaux Loués.....	31
ARTICLE 12	JOUISSANCE.....	32
ARTICLE 13	RÈGLEMENT INTÉRIEUR ET AUTRES - UTILISATION DES ESPACES COMMUNS	32
13.1	Observation des règlements	32
13.2	Modifications du règlement intérieur	32
13.3	Utilisation des parties faisant l'objet d'une utilisation commune	32
ARTICLE 14	- FONDS MARKETING LIE A L'ANIMATION, LA PROMOTION COMMERCIALE – PUBLICITE	33
14.1	Détermination des opérations de promotion, d'animation et de publicité	33
14.2	Fixation du montant de la Contribution au Fonds Marketing du Preneur	33
14.3	Actualisation de la Contribution au Fonds Marketing	33
14.4	Indexation de la Contribution au Fonds Marketing	34
14.5	Modalités de paiement.....	34
14.6	Déclaration	35
ARTICLE 15	GESTION DES LOCAUX DU CENTRE COMMERCIAL	35
ARTICLE 16	ESTHÉTIQUE - ENSEIGNES - PUBLICITÉ.....	35
ARTICLE 17	RESTITUTION DES LIEUX.....	35
ARTICLE 18	RENONCIATION A RECOURS.....	36
ARTICLE 19	ASSURANCES.....	37
19.1	Assurances du Bailleur.....	37
19.2	Assurances du Preneur	37
19.3	Renonciation réciproque à recours :.....	38

ARTICLE 20	CLAUDE PÉNALE - INTÉRÊTS DE RETARD.....	38
ARTICLE 21	CLAUDE RÉOLUTOIRE ET INDEMNITES	39
21.1	Clause résolutoire	39
21.2	Indemnités et pénalités.....	39
21.3	Frais de poursuites et actes extrajudiciaires	40
ARTICLE 22	ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP - CATASTROPHES NATURELLES)	40
ARTICLE 23	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	40
ARTICLE 24	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	40
ARTICLE 25	SUBSTITUTION DU BAILLEUR	41
ARTICLE 26	MODIFICATIONS – TOLÉRANCES	41
ARTICLE 27	COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS	41
ARTICLE 28	DÉCLARATIONS	41
28.1	Société en cours d'immatriculation.....	41
28.2	Sort des actes antérieurs à la signature du présent Bail.....	42
ARTICLE 29	NULLITE OU INEFFICACITE D'UNE CLAUDE.....	42
ARTICLE 30	FRAIS - ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE.....	42
	SIGNATURE DES PIÈCES CONTRACTUELLES	43

PRÉAMBULE

I DESCRIPTION DU CENTRE COMMERCIAL MERIADECK

Les locaux (ci-après le « Local », les « Locaux » ou les « Locaux Loués ») objets du présent bail (ci-après le « Bail ») dépendent du Centre Commercial « MERIADECK » (ci-après le « Centre » ou « le Centre Commercial ») et situé à BORDEAUX (33000) – rue du Château d'eau et rue Claude Bonnier.

Le Centre Commercial « MERIADECK » a été réalisé en conformité avec les réglementations en vigueur et dispose de l'ensemble des autorisations et permis administratifs, notamment en matière d'urbanisme commercial, nécessaires à son exploitation.

Le Centre a été ouvert au public le 25 mars 1980 et comprend actuellement :

- une galerie marchande comprenant des commerces, restaurants, répartis dans la partie historique du Centre, et dans l'extension composé de la Passerelle-Cristal et des locaux commerciaux de la Tour Cristal ;
- une grande surface alimentaire;
- 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 Centre et destinés à un usage commun.

Un parking public et payant, propriété de la CUB (Communauté Urbaine de Bordeaux) permet d'assurer le stationnement des véhicules des clients et utilisateurs du Centre.

Le Centre et le parking public susvisé forment ensemble « l'Ensemble Immobilier ».

Les éléments descriptifs ci-avant sont indicatifs. Le Centre Commercial présente un caractère évolutif, l'immutabilité physique ou commerciale étant incompatible avec les variations conjoncturelles, les opportunités de la distribution ou encore l'évolution des modes de consommation. Tous plans d'implantation des commerces, présents ou à venir, comme toute plaquette publicitaire ou autres données qui ont pu être communiquées avant la signature des présentes n'ont qu'un caractère purement informatif.

II STATUT JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le Centre Commercial d'origine

Dans sa configuration d'origine, il s'inscrit dans des volumes immobiliers issus de deux états descriptifs de division en volumes en date du 24 juillet 1978 et faisant l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété en date du 1^{er} juillet 1980, ce dernier modifié à diverses reprises.

Les lots de copropriété ont été acquis d'une part, par la SCI DU CENTRE COMMERCIAL BORDEAUX PREFECTURE par actes en dates des 25 septembre 1980 et 10 février 1982 et d'autre part, pour la partie hypermarché par la société SAMU-AUCHAN par acte en date du 1^{er} juillet 1980.

L'extension du Centre Commercial : Passerelle-Cristal et Tour Cristal

Les locaux commerciaux aux niveaux de la rue et de la dalle bureaux de la Passerelle-Cristal et de la Tour Cristal ont été réalisés dans le prolongement du Centre Commercial d'origine.

- **Les locaux commerciaux de la Passerelle-Cristal**

Le lot de volume n°2 d'un Etat Descriptif de Division en Volumes en date du 21 septembre 1983 et constituant l'emprise d'une passerelle reliant la Tour Cristal au Centre Commercial MERIADECK d'origine, constitue l'assiette de ces locaux. Ce lot, initialement propriété de la SCI DU CENTRE COMMERCIAL BORDEAUX PREFECTURE, a été intégré dans l'assiette foncière de la Copropriété du Centre Commercial Mériadeck.

- **Les locaux commerciaux de la Tour Cristal**

Les lots de copropriété de la Tour Cristal sont régis par l'Etat Descriptif de Division – Règlement de Copropriété en date du 3 mai 1982. L'immeuble est divisé en huit lots de copropriété, la SCI DU CENTRE COMMERCIAL BORDEAUX PREFECTURE étant propriétaire des lots n°2 et 3 (à usage de parking) et n°4,5 et 6 (à usage de commerce).

Le parking public

Il est compris également à l'intérieur de lots de volume de chacun des deux états descriptifs en date du 24 juillet 1978 susvisés et dépend depuis le 1er septembre 1986, du domaine public de la CUB. Le parking est au jour des présentes géré par la PARCUB, régie communautaire d'exploitation des parcs de stationnement de la CUB.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 1er mars 1996, modifié par cinq avenants, le dernier en date du 20 décembre 2013 (ci-après la "Convention"), entre PARCUB, la société AUCHAN (aujourd'hui AUCHAN HYPERMARCHE), la SCI DU CENTRE COMMERCIAL BORDEAUX PREFECTURE, l'Association des Commerçants du Centre Commercial Mériadeck et le Syndicat des Copropriétaires du Centre Commercial Mériadeck, il a été convenu du versement à la CUB d'une redevance forfaitaire en contrepartie de la gratuité de stationnement pendant une certaine durée qui est accordée à la clientèle du Centre Commercial.

En application de la Convention, PARCUB facture cette redevance forfaitaire pour partie à la société AUCHAN et pour l'autre partie à la SCI DU CENTRE COMMERCIAL BORDEAUX PREFECTURE.

Les différents volumes sont reliés entre eux par des relations de servitudes, soit générales, soit particulières à certains volumes.

III LE REGIME JURIDIQUE DU CENTRE COMMERCIAL

Le Centre Commercial s'étend sur deux copropriétés distinctes, à savoir la « Copropriété du Centre Commercial Mériadeck », (centre commercial historique et Passerelle-Cristal) et la « Copropriété de la Tour Cristal » (locaux commerciaux de la Tour Cristal).

- Le centre commercial historique et la Passerelle-Cristal sont régis par l'Etat Descriptif de Division- Règlement de copropriété en date du 1er juillet 1980 et ses modificatifs. La société AUCHAN HYPERMARCHE et la SCI DU CENTRE COMMERCIAL BORDEAUX PREFECTURE sont au jour de présentes les deux seuls copropriétaires et forment le Syndicat des copropriétaires du Centre Commercial Mériadeck.
- Les locaux commerciaux de la Tour Cristal sont régis par un autre Etat Descriptif de Division- Règlement de copropriété en date du 3 mai 1982, l'ensemble des copropriétaires de la Tour Cristal forme le Syndicat des copropriétaires de la Tour Cristal.

Il est rappelé que les propriétaires du Centre Commercial conservent en tout temps la faculté de réaliser toutes restructurations, extensions ou modifications du Centre, des parties communes ou privatives ainsi que le cas échéant, de toute modification du ou des états descriptifs de division, des statuts des règlements de copropriété..., ce qui est accepté par le Preneur.

IV LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX APPARTENANT AU BAILLEUR.

Le Bailleur a confié la commercialisation et la gestion de ses locaux du Centre Commercial à la société WERELDHAVE MANAGEMENT FRANCE, dont le siège est 32 rue de Monceau, 75008 Paris. Ce mandataire dispose des habilitations légales nécessaires pour effectuer sa mission. Le Bailleur se réserve le droit de lui substituer tout autre mandataire de son choix.

V LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CENTRE COMMERCIAL

Les règles de fonctionnement du Centre Commercial sont précisées dans un document contractuel intitulé règlement intérieur qui s'impose aux exploitants du Centre Commercial, le Preneur par la signature du Bail, s'engage à le respecter.

VI PARTICULARITE D'UN CENTRE COMMERCIAL

Le Preneur déclare avoir connaissance des obligations et sujétions qu'implique nécessairement pour ses exploitants l'appartenance au Centre Commercial et à l'Ensemble Immobilier dont il dépend, notamment :

- l'importance et les caractéristiques de ses parties communes générales ou spéciales, indispensables au bon fonctionnement du Centre, et qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel indépendant,
- la mise en œuvre de moyens collectifs en vue d'assurer, coordonner et favoriser sa promotion, son développement, son animation, qui génère des coûts supplémentaires assurés par un budget dit « fonds marketing » collecté par le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa seule responsabilité, tant l'attractivité d'ensemble du Centre Commercial que celle des locaux, objets du présent Bail.

VII POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Dans le cadre d'une intégration active des valeurs du développement durable, les Parties mettront respectivement en œuvre une politique pour réduire l'empreinte environnementale globale du Centre Commercial qui s'appliquera tant aux parties communes gérées par le Bailleur ou son mandataire, qu'aux parties privatives occupées et gérées par les locataires-commerçants.

VIII CONTEXTE DE SIGNATURE DU PRESENT BAIL – CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Parties sont convenues de signer le présent Bail soumis aux dispositions du Code civil.

Il est expressément convenu entre les Parties que le Bail ne s'inscrit pas dans le champ d'application des articles L145-1 à L145-60 du Code de commerce et ce, compte tenu du fait qu'il porte uniquement sur une réserve et que les Parties

sont convenues de pouvoir mettre fin à la présente convention indépendamment du bail signé par le Preneur sur l'emplacement n°KB.

Le Preneur déclare ainsi renoncer de manière irrévocable au statut des baux commerciaux.

En conséquence, le Preneur reconnaît qu'il ne pourra, à l'expiration des présentes, revendiquer en aucune manière ni la propriété commerciale ni d'indemnité d'éviction ni aucun des droits rattachés au statut des baux commerciaux.

Le respect des clauses indiquées ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante de l'engagement du Bailleur.

En complément des indications qui précèdent, **il est précisé que le présent Bail est conclu sous les mêmes conditions suspensives que celles du bail relatif à l'emplacement n°KB signé entre le Preneur et le Bailleur.**

Pour rappel, le bail relatif à l'emplacement n°KB est soumis à plusieurs conditions suspensives relatives à la réalisation du projet de restructuration du Centre Commercial (ci-après « **le Projet de Restructuration du CC** ») consistant, à date, en la restructuration de locaux, kiosques et d'une partie du mail en restaurants, loisirs, services, vente de produits alimentaires... Ces conditions suspensives étant les suivantes :

- Obtention par le Bailleur d'un permis de construire devenu définitif.
- Obtention de l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété du Copropriété du Centre Commercial Mériadeck et de la copropriété de la Tour Cristal permettant la réalisation du projet de restructuration du Bailleur. Ces autorisations devront être devenues définitives.
- Obtention par le Bailleur de toutes autres autorisations administratives nécessaires devenues définitives ;
- Acquisition du foncier et des servitudes nécessaires à la réalisation du Projet de Restructuration du CC.
- Signature de protocoles de résiliation devenus définitifs avec chacun des locataires et/ou occupants impactés par le Projet de Restructuration du CC, le caractère définitif de la résiliation s'entendant ici de l'expiration sans manifestation des créanciers inscrits dans le délai d'un mois suivant la notification qui leur sera faite de la résiliation susvisée
- Libération des locaux par les locataires et/ou occupants impactés par le Projet de Restructuration du CC, permettant la réalisation des travaux de restructuration par le Bailleur.

Par autorisations et permis devenus définitifs, les Parties entendent des autorisations et permis qui n'ont fait l'objet d'aucun recours introduit dans le délai de recours contentieux, ou qui, ayant fait l'objet d'un recours introduit dans le délai de recours contentieux, lesdits recours ayant soit été rejetés par une décision définitive, soit fait l'objet de désistements.

Ces conditions devront avoir été réalisées pour le 31 juillet 2020.

Les Parties conviennent toutefois que si ces conditions suspensives n'étaient pas réalisées à cette date, les Parties sont, d'ores et déjà, d'accord pour proroger le délai de réalisation de deux périodes successives de six (6) mois.

A défaut de réalisation dans le délai requis de l'ensemble des conditions suspensives, éventuellement prorogé et sauf pour le Bailleur à y avoir renoncé expressément, le présent Bail deviendra nul et non avenue sans indemnité de part et d'autre.

En conséquence, le Preneur ne pourra se prévaloir de la non réalisation pour quelque cause que ce soit d'une ou plusieurs des conditions suspensives susvisées pour engager une quelconque action à l'encontre du Bailleur et de ses mandataires, les Parties ayant parfaitement conscience et acceptant irrévocablement les aléas inhérents à toute opération de développement notamment quant à l'obtention des autorisations nécessaires définitives, sa bonne fin dans les conditions et délais envisagés ou les prévisions des Parties qui ne peuvent être et ne sont pas garantis.

Il est précisé à titre purement indicatif qu'en l'état du projet, il est prévu :

- La réalisation des travaux du Projet de Restructuration du CC entre septembre 2020 et novembre 2021,
- La livraison prévisionnelle de l'emplacement n°KB le 1^{er} septembre 2021

Il est rappelé que ce calendrier est prévisionnel, les dates sont donc indicatives et peuvent évoluer du fait des aléas habituels d'un projet de construction et notamment de la décision de lancement des travaux du Projet de Restructuration du CC.

0000000000

IL EST EXPRESSEMENT CONVENU ENTRE LES PARTIES QUE LE PRESENT BAIL EST COMPOSE DE L'EXPOSE, DU TITRE I « STIPULATIONS PARTICULIERES », DU TITRE II « STIPULATIONS GENERALES » ET DES ANNEXES, LESQUELS FORMENT UN TOUT INDIVISIBLE.

EN CAS DE CONTRADICTION ENTRE LES STIPULATIONS PARTICULIERES (TITRE I) ET LES STIPULATIONS GENERALES (TITRE II), LES STIPULATIONS PARTICULIERES PREVALENT.

TITRE I - STIPULATIONS PARTICULIERES

A.) **LE LOCAL** (cf. article 1 des Stipulations Générales)

Le présent Bail, le « Local », les « Locaux » ou les « Locaux Loués » s'entendent des biens, dont les caractéristiques sont décrites ci-dessous.

- A.1 NUMERO : **R 39**
- A.2 NIVEAU : **R+1**
- A.3 SURFACE GLA APPROXIMATIVE : **27 m²**

Tels que figurant sur le(s) plan(s) ci-annexés.

La surface contractuelle exacte a été déterminée suivant les stipulations du paragraphe de l'article 1.2 du Titre II des présentes et s'entendent à l'exclusion de toute surface en mezzanine.

- A.4 SURFACE DE VENTE MAXIMUM : **NA**

B.) **DESTINATION** (cf. article 2 des Stipulations Générales)

Le Local est à usage exclusif de réserve.

En conséquence, il ne pourra recevoir de public, compte tenu de la réglementation applicable relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

L'usage du Local à une autre destination que celle prévue au Bail constituera une infraction grave susceptible d'être sanctionnée par l'acquisition de la clause résolutoire.

C.) **L'ENSEIGNE** (cf. article 2 des Stipulations Générales)

Sans objet

D.) **DATE DE PRISE D'EFFET** (cf. article 3 des Stipulations Générales)

Sous réserve des conditions suspensives visées en préambule, le Bail prend effet à la date de livraison du Local ainsi que cela résultera du procès-verbal de livraison valant état des lieux, qui sera établi entre le Bailleur et le Preneur.

E.) **LOYER** (cf. article 4.1. des Stipulations Générales)

Le loyer annuel est fixé à la somme de **2.700 € HT/HC (DEUX MILLE SEPT CENTS EUROS HORS TAXES 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.

F.) **DROIT D'ENTRÉE** (cf. article 4.1.3 des Stipulations Générales)

Sans objet

G.) INDICE DE BASE POUR LE CALCUL DE L'ACTUALISATION

Sans objet

H.) INDICE DE BASE POUR LE CALCUL DE L'INDEXATION (cf. article 4.2 des Stipulations Générales)

Dernier indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié à la date de prise d'effet

I.) DÉPÔT DE GARANTIE (cf. article 5 des Stipulations Générales)

Le dépôt de garantie dû par le Preneur à la livraison du Local, est égal à la somme de **675 € (SIX CENT SOIXANTE QUINZE EUROS)**. Son montant variera dans les conditions indiquées à l'article 5 du Titre II

J.) LIVRAISON (cf. article 7 des Stipulations Générales)

a) Date de livraison

Le Preneur s'oblige à prendre possession du Local à la date définitive de livraison (ci-après « **la Date de Livraison du Local** ») qui lui sera notifiée par une convocation adressée par tous moyens écrits, au moins un mois avant.

La livraison du Local donnera lieu à la rédaction contradictoire du procès-verbal de livraison du Local qui sera signé par les deux parties et qui consignera les éventuelles réserves formulées par le Preneur.

Dans l'hypothèse où le Preneur dûment convoqué ne se présentait pas, le Bailleur pourra adresser une nouvelle convocation par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier à une nouvelle date à sa convenance. Si le Preneur ne se présentait toujours pas à la date visée dans la deuxième convocation ou s'il refusait de prendre possession du Local, le Bailleur aurait la faculté de considérer, soit que :

- le Bail a pris effet à la date fixée dans la première convocation précitée ;
- le Bail est résilié, le Bailleur pouvant dès lors disposer immédiatement du Local. Dans ce cas, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre irréductible, une indemnité de résiliation pour faute correspondant à une année de loyer hors taxes défini à l'article 4.1 du Titre I du Bail, et ce sans préjudice de la réparation de tous dommages dans les conditions de droit commun. Il en sera de même si, antérieurement à la date de prise d'effet du Bail, le Preneur manifestait sa volonté de ne pas exécuter le Bail.

L'attention du Preneur est attirée sur le fait que le Bailleur se réserve la possibilité de retarder la livraison effective du Local au Preneur si ce dernier ne lui a pas fourni ou n'est pas en mesure de lui fournir les attestations d'assurances conformes nécessaires à la réalisation de ses travaux d'aménagement, ou si le Preneur ne lui a pas réglé les montants qui seraient dus au plus tard à la livraison du Local.

b) Etat de livraison

Il est expressément convenu que le Local sera mis à la disposition du Preneur dans l'état dans lequel il se trouvera à la date de livraison, le Preneur ne pouvant refuser d'en prendre possession.

Il est rappelé que s'agissant d'un bail civil portant sur un local à usage de réserve, le Preneur ne pourra effectuer aucuns travaux de quelque nature que ce soit et notamment de percement, de démolition ou plus

généralement affectant le gros œuvre ou la structure du Local.

K.) CONTRIBUTION AU FONDS MARKETING (cf. article 14 des Stipulations Générales)

Le présent bail civil portant sur une réserve dans laquelle aucun fonds n'est exploité, le Preneur est exonéré du paiement de la Contribution au Fonds Marketing destinée à la promotion et à l'animation du Centre.

L.) FRAIS FORFAITAIRES AFFÉRENTS AU BAIL

A titre exceptionnel, le Preneur est exonéré des frais afférents à l'établissement du Bail.

M.) DEROGATIONS INTUITU PERSONAE

L'ensemble des stipulations du présent article est conclu intuitu personae et complète, modifie ou abroge, suivant le cas, celles contenues dans les Stipulations Générales et/ou Particulières du Bail, pour chaque article référencé ci-après.

Les dérogations sont applicables exclusivement à Monsieur Laurent VIQUET et Madame Sylvie ETOURNEAU Epouse VIQUET et ne sont ni cessibles ni transmissibles, sauf à la société que les Preneurs se seront substitué en cas de mise en jeu de leur faculté de substitution stipulée dans leur comparution au présent Bail, et à toutes sociétés dans laquelle Monsieur Laurent VIQUET et Madame Sylvie ETOURNEAU Epouse VIQUET détiendront cumulativement 50% du capital social et des droits de vote ainsi qu'à toutes sociétés dans laquelle la société BAGEL CORNER (RCS 528 944 267 PARIS) détient cumulativement 50% du capital social et des droits de vote

Dans les hypothèses de changement de contrôle, de cession, de transmission du Bail ou si la société signataire n'était plus de quelque manière que ce soit, l'exploitant des lieux loués, ces stipulations intuitu personae seront réputées caduques, seules les autres Stipulations Particulières et les Stipulations Générales s'appliqueront.

Dérogation à l'article 6 au Titre II du Bail - Charges

A titre exceptionnel et personnel, par dérogation à l'article 6 du Titre II du Bail, le Preneur sera exonéré pendant la durée du présent Bail :

- des charges, impôts, taxes (dont la taxe foncière), redevances y compris la redevance parking, **visés à l'article 6 du Bail** ; toutefois, le Preneur restera redevable de ceux liés à son activité ou liés à des services dont il bénéficierait directement ou légalement mis à sa charge ;
- des honoraires visés à l'article 15 du Bail.

Il est expressément précisé en tant que de besoin que les charges privatives du Preneur restent à sa charge, notamment ses consommations personnelles en électricité, eau et téléphone, que le Preneur règlera soit directement aux sociétés distributrices, soit qu'il remboursera au Bailleur ou à son Gestionnaire, sur présentation de factures, selon les indications de ses compteurs ou de ses relevés, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété, ni recherché à cet égard.

L'intégralité des stipulations du présent Bail a été soumise à la libre négociation des Parties.

Les Parties reconnaissent expressément que les stipulations convenues aux présentes reflètent le résultat des négociations de l'ensemble des conditions du Bail, les Parties déclarant en tant que de besoin que le présent contrat est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le Preneur déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées par le Bailleur à la suite de ses demandes d'informations, dont l'importance était déterminante pour son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil, et reconnaît en conséquence conclure le présent acte en toute connaissance de cause.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du présent acte limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations du contrat.

Les Parties conviennent expressément de renoncer au bénéfice de l'article 1195 du Code civil relative à l'imprévision, les Parties entendant entre elles faire une stricte application des clauses et conditions des présentes librement négociées, consenties et acceptées par chacune d'elle.

OoOoOoOoOoOoOoO

ANNEXES AU BAIL

Sont annexées au présent Bail :

- 1. Plan(s) du Local**
- 2. État des Risques et Pollutions (ERP)**
- 3. Cahier des Charges Technique Preneurs**
- 4. Règlement Intérieur du Centre**
- 5. Diagnostic de Performance Energétique**
- 6. Annexe environnementale**

Le Preneur déclare avoir pris parfaite connaissance de l'ensemble des documents énoncés qui font partie intégrante du dossier contractuel locatif.

OoOoOoOoOoOoOoO

TITRE II STIPULATIONS GÉNÉRALES DU BAIL

ARTICLE 1 DÉSIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

- 1.1 Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur qui accepte, un local dans le Centre Commercial, dénommé « MERIADECK », dont les caractéristiques générales figurent au **Titre I.** des Stipulations Particulières. Le Local sera livré notamment dans les conditions du Titre I et de l'article 7 du Titre II et conformément au(x) plan(s) du Local annexé(s) (**Annexe 1**) et aux prescriptions du cahier des charges technique preneurs (ci-après désigné aussi « CCTP » ou « CPTA ») (**Annexe 3**).

Le présent Bail est un bail civil qui ne relève pas du statut du bail commercial dans la mesure où aucun fonds n'est exploité dans les lieux loués. Il est régi par les articles 1713 et suivants du Code Civil. Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent que le Preneur s'engage à observer.

- 1.2 Le Preneur reconnaît ici expressément que la totalité de la surface visée au I A.3) des stipulations Particulières déterminée en application des dispositions suivantes constituera une surface exploitée au titre de son exploitation et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer ou d'indemnité d'occupation, sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération.

Les lieux loués s'entendent ainsi d'une Surface Exploitée exprimée en GLA qui s'étend jusqu'à la limite :

- des axes des murs mitoyens avec les parties privatives,
- le nu extérieur des murs ou vitrines donnant sur les parties communes ou constituant les limites de propriété, en sorte que ces limites devront être retenues dans toutes évaluations et tous calculs ultérieurs de loyer ou de répartition de charges.

Aucune déduction n'est faite pour trémies, poteaux, gaines réseaux et cloisons intérieures.

Toutes les dispositions du présent Bail ou de tout document contractuel mentionnant des mètres carrés font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus et constituent de convention expresse entre les Parties la Surface Exploitée.

La surface fixée ci-dessus pourra varier dans la limite de 5 %, en plus ou en moins, et dès à présent le Preneur accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, une vérification contradictoire aura lieu entre le géomètre du Preneur et celui du Bailleur. Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée dans le mois de la prise de possession des lieux loués, les frais correspondants seront à la charge du Preneur.

Le Preneur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les différences de calcul existant entre les surfaces retenues en matière de centres commerciaux et les surfaces qui peuvent être en usage dans d'autres secteurs locatifs.

ARTICLE 2 DESTINATION – ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE DU PRENEUR

- 2.1 Les Locaux Loués sont donnés à destination de l'activité mentionnée au **Titre I.B)** et à l'enseigne mentionnée au **Titre I.C)** des Stipulations Particulières.

- 2.2 En raison du fonctionnement spécifique du Centre Commercial et dans l'intérêt des commerces qui y sont exploités, les stipulations ci-après doivent s'entendre strictement, constituant une condition essentielle et déterminante du présent contrat.
- 2.3 La destination des lieux loués exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance, et durée qu'elles soient, sauf accord préalable et écrit du Bailleur prenant la forme d'un avenant au présent Bail.
- 2.4 Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, propriétaires ou exploitants du Centre Commercial.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, aux autres propriétaires de l'ensemble immobilier, ou aux colocataires ou exploitants du Centre Commercial, de manière que tous ceux-ci ne soient jamais inquiétés du chef du Preneur et soient garantis par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

- 3.1 Le Bail est consenti pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives, qui commenceront à courir à partir de sa prise d'effet, dont la date est mentionnée au **Titre I.D)** des Stipulations Particulières.
- 3.2 Compte tenu du caractère civil du Bail, le preneur se reconnaît d'ores et déjà mis en demeure d'avoir à quitter le local à la date d'échéance du Bail par la seule survenance du terme, conformément aux dispositions de l'article 1737 du code civil, sans qu'il soit nécessaire de donner congé
- 3.3 Par ailleurs, et de convention expresse entre les Parties, chacune d'entre elles aura la faculté de donner congé pour chaque date anniversaire de la prise d'effet du Bail moyennant un préavis minimum de 6 mois adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier.

En conséquence, le Preneur s'oblige à libérer le Local à l'expiration du Bail, ou, en cas d'exercice de la faculté de résiliation anticipée dans les conditions de l'article 3.3 ci-dessus, au terme du préavis, et ce sans délai de grâce. A défaut son expulsion pourra être poursuivie sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel. La persistance de l'occupation du Preneur au-delà de cette date ne pourrait créer à son profit aucun droit quelconque au maintien dans les lieux ou au renouvellement du Bail.

La présente clause est une condition essentielle et déterminante sans laquelle les Parties n'auraient pas conclu le présent contrat.

ARTICLE 4 LOYER - ACTUALISATION - INDEXATION - TVA - PAIEMENTS

4.1 Loyer

Le Preneur devra payer un loyer annuel correspondant au montant mentionné au **Titre I E)** des Stipulations Particulières.

4.2 Indexation

Le loyer mentionné comme il est dit à l'article 4.1 sera ensuite indexé annuellement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE conformément à l'indice de référence indiqué au **Titre I.H)** des Stipulations Particulières.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de prise d'effet du Bail et les années suivantes à la même date anniversaire de prise d'effet du Bail.

La première indexation se fera en prenant :

- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- pour indice de référence l'indice de comparaison de la précédente indexation,
- et pour indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et, si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviendront de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles. A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les Parties. A défaut d'accord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de la Partie la plus diligente.

Les Parties reconnaissent expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

4.3 Taxe sur la valeur ajoutée

Le Bailleur a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent Bail s'entendent en conséquence hors taxes, T.V.A en sus.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

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

4.4 Paiement du loyer

4.4.1 Dates de paiement

Le loyer est dû à compter de la prise d'effet du Bail.

Le Preneur réglera son loyer en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance : les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre. Le premier terme de loyer portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.

Les loyers sont stipulés portables au siège social du Bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu notifié, par lettre recommandée avec avis de réception, au Preneur.

4.4.2. Prélèvements

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires et plus généralement, de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du présent Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire dont les références seront indiquées par le Preneur, lors de leur échéance, les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur s'engage lors de la signature du présent Bail à remettre au Bailleur toutes les autorisations et documents nécessaires aux organismes financiers et notamment, le mandat de prélèvement SEPA, relevé d'identité bancaire (RIB). A défaut, le Preneur sera redevable d'une pénalité de 150 € par jour de retard, 15 jours après une relance du Bailleur par tous moyens.

Le Preneur a l'obligation de prendre toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leur montant lui sera notifié par le Bailleur au moins quinze jours à l'avance.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des intérêts prévus à l'article 20.3 du présent Bail. En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux mois avant la plus proche échéance, les nouveaux documents financiers nécessaires pour assurer la continuité des prélèvements.

A raison du caractère impératif du mode de règlement demandé par le Bailleur, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au Bailleur l'application de la clause résolutoire stipulée au présent Bail.

4.4.3 Imputation

Par dérogation à l'article 1342-10 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite en priorité sur les dettes les plus anciennes.

ARTICLE 5 DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur s'oblige à verser au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer, soit la somme mentionnée au **Titre I.I)** des Stipulations Particulières.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêt sera augmenté ou diminué lors de chaque variation du montant du loyer, et dans les mêmes proportions de façon à être toujours égal à la valeur de trois mois de loyer en cours.

Le dépôt de garantie sera restitué au Preneur après remise des clefs et paiement de tous les loyers, charges, accessoires et de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, et ce après apurement définitif des sommes éventuellement dues par le Preneur.

Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement une quelconque échéance sur le dépôt de garantie, notamment à son départ, pour quelque cause que ce soit.

Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de Bail, sans formalité sur ledit dépôt de garantie, le montant des loyers échus et non réglés, ainsi que toute autre somme exigible. Dans cette hypothèse le Preneur sera tenu de reconstituer le dépôt de garantie à première demande du Bailleur à peine de résiliation du Bail, le Preneur acceptant expressément la compensation à ce titre.

Dans l'hypothèse d'une cession :

- Le dépôt de garantie du Preneur sera conservé par le Bailleur qui le lui restituera après apurement des sommes éventuellement dues par le Preneur,
- Le cessionnaire devra verser au Bailleur, au jour de la signature de l'acte de cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur :

- Il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu dans les comptes du Bailleur et les sommes dues par le Preneur faisant l'objet de la déclaration de créance. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reconstituer auprès du Bailleur le montant du dépôt de garantie, dans son intégralité et sans délais.
- En cas de cession de fonds de commerce dans le cadre de la procédure collective, le cessionnaire devra impérativement reconstituer auprès du Bailleur le montant du dépôt de garantie dans la mesure où une partie des sommes correspondant à ce dépôt de garantie aurait fait l'objet d'une compensation avec les sommes dues par le cédant.

ARTICLE 6 CHARGES

Il est rappelé que le présent Bail étant un bail civil, il est exclu du champ d'application du statut des baux commerciaux et notamment des articles L 145-40-2 et R 145-35 du Code de Commerce.

Dans l'intention des Parties, le bail est considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur. En conséquence, le Preneur devra régler au Bailleur ou le cas échéant au gestionnaire qu'il aura désigné, sa quote-part de toutes charges, travaux, prestations, fournitures, taxes, impôts, redevances, honoraires et dépenses lui incombant définitivement ou par provision, tant au titre des parties d'utilité commune générales et spéciales du Centre, que de ses parties privatives, de manière à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit net de charges, à l'exception des charges, impôts, taxes, redevances et travaux limitativement énumérés aux présentes comme étant non refacturables au Preneur.

Il est rappelé que compte tenu de la structure particulière de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre, des services communs qui sont mis en œuvre, et des caractéristiques inhérentes au concept de centre commercial, le montant des charges et prestations diffère notablement d'un immeuble traditionnel, le Bailleur pouvant librement décider de faire évoluer les prestations qu'il considérerait nécessaire. Par ailleurs, le montant des charges est susceptible de varier pour tenir compte des modifications imposées par des réglementations ou par les assurances ou par des travaux d'extension, surélévation, etc., ou encore dans le cas d'une modification des horaires d'ouverture au public du Centre, notamment en cas d'ouverture dominicale.

Le Preneur reconnaît expressément que :

- l'intégralité des parties communes et équipements communs tels que définis ci-après sont nécessaires à l'exploitation des Locaux Loués,
- les charges, travaux, prestations, fournitures, taxes et impôts, redevances, honoraires qui sont refacturés par le Bailleur au Preneur au titre du Bail proviennent des dépenses supportées par le Bailleur,
- le montant et la nature des charges afférentes au Locaux Loués est susceptible de varier en fonction de l'évolution de l'organisation immobilière de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial et de toute nouvelle entité juridique dont le Bailleur pourrait devenir membre dès lors que lesdites charges correspondraient à des dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement des Locaux Loués.

Cette clause est déterminante et de rigueur entre les Parties

6.1 Définition des parties d'utilité commune ou à usage collectif générales et spéciales

Les parties communes sont générales si elles concernent des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage commun de tous les exploitants ou usagers de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre (parties communes générales). Elles sont dites spéciales si elles ne sont affectées qu'à l'usage particulier de certains exploitants (parties communes spéciales).

Par « exploitants », les Parties entendent, de manière générale, les propriétaires, locataires ou tous autres commerçants ou occupants de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre.

Les parties d'utilité commune ou à usage collectif, notamment, sans que cette énumération soit limitative concernent

- les parkings, les espaces verts ou non utilisés, le mobilier urbain, les installations d'agrément (jeux d'eau, installations et jeux pour enfants, etc.), les passages pour camions et voitures, les routes, promenoirs, trottoirs, les V.R.D, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, les abris publics, les aires de chargement ou de déchargement de camions ou autres véhicules, éventuellement les stations de bus et taxis,
- les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc...,
- l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique,
- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble,
- les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades,
- les toitures, verrières, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusqu'à et y compris la couche d'étanchéité,
- les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mails, rues, couloirs, gaines, rampes, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants inclinés, ascenseurs, monte-charges, climatisations, réfrigérations ...), les locaux de pré-collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, etc...,
- les dispositifs de fermeture des accès du Centre et/ou de L'Ensemble Immobilier,
- les enseignes collectives de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre même si elles sont situées hors de l'emprise de l'Ensemble Immobilier ou du Centre, les réseaux « WIFI » qui relient par des ondes radio les ordinateurs ou tout autre procédé de substitution, les machines de bureaux ou périphériques...,
- et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

6.2 Charges communes et/ou collectives de l'Ensemble Immobilier

6.2.1 Les catégories de charges, relatives à l'Ensemble Immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement et qui seront de ce fait imputées au Preneur sont les suivantes :

- Nettoyage intérieur et extérieur,
- Elimination des déchets,
- Fonctionnement et entretien immeuble,
- Liaisons mécaniques,
- Espaces verts,
- Sécurité-incendie,
- Surveillance,
- Chaud-froid (tel que climatisation, chauffage et VMC),
- Fonctionnement général (gestion administrative et gestion des espaces de services)
- Privatifs
- Etat et collectivités,

- Honoraires,
- Assurances
- Charges non récurrentes
- Travaux
- Frais et honoraires liés aux travaux de l'immeuble
- Environnement

6.2.2 Le tableau des charges imputables au Preneur ci-après est énonciatif et non limitatif .

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF
NETTOYAGE IMMEUBLE	Nettoyage Extérieur	Nettoyage des espaces communs extérieurs (trottoirs, cours, aires de livraison), quelques soient les circonstances (en ce compris opérations de déneigement), y compris tous frais associés
	Nettoyage Intérieur	Nettoyage des espaces communs intérieurs et des équipements communs tels que meubles, agencements (notamment halls, espaces sous verrière, foyers, circulations, paliers d'étage, locaux techniques, sanitaires communs, escaliers notamment de secours, cabines des ascenseurs ou monte-charges) et des bureaux administratifs éventuels et PC sécurité
	Nettoyage vitrerie et façades	Nettoyage des surfaces vitrées et des façades (hors nettoyage des vitres intérieures compris dans le nettoyage intérieur et vitrages) en ce compris les façades extérieures non accessibles depuis les Locaux Loués
	Régie Clientèle Jour	Prestation de permanence en journée dédiée aux besoins de nettoyage de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre.
ELIMINATION DES DECHETS IMMEUBLE	Elimination déchets secs	Collecte, enlèvement et traitement des déchets valorisables des espaces communs et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers communs y compris les taxes y afférentes
	Elimination déchets humides	Collecte, enlèvement et traitement des déchets humides des espaces communs et ce y compris les locations de compacteurs et/ou containers communs y compris les taxes y afférentes
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès	Gestion des accès hors nettoyage et surveillance : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, portillons, rideaux, grilles communs et équipements de contrôle d'accès. Barrières automatiques Mesures des flux entrant et sortant
	Autres équipements	Acquisition, location et maintenance des équipements communs tels que meubles, agencements et des équipements spécifiques d'exploitation tels que système téléphonique, WIFI ou autre système dédié au fonctionnement de l'immeuble, véhicule copropriété, éolienne..
	Autres immeubles	Charges résultant d'une participation dans une ASL, AFUL, copropriété, ou charges payées au titre de l'utilisation de certains espaces n'appartenant pas à l'immeuble le cas échéant (en ce compris les parkings) mais dont bénéficient les Locaux Loués.
	Clos et Couvert	Entretien et fonctionnement des toitures, terrasses, façades de l'immeuble
	Carnet hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liées au suivi du carnet hygiène et environnement de l'immeuble et ce y compris dispositions réglementaires (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)
	Dératisation désinsectisation	Prestations de dératisation, désinsectisation, dénidification, désinfection des parties communes
	Eclairage extérieur	Maintenance et alimentation des moyens d'éclairage extérieurs de l'immeuble (hors Locaux Loués, dont le Preneur est responsable directement), y compris éclairage de sécurité et équipements de transformation et de distribution de l'électricité des espaces communs
	Eclairage intérieur	Maintenance et alimentation des moyens d'éclairage intérieurs de l'immeuble, y compris éclairage de sécurité et équipements de transformation et de distribution de l'électricité des espaces communs
	Electricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours Fonctionnement et entretien des équipements de production d'électricité de l'immeuble (groupes électrogènes, le cas échéant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies de l'immeuble

	Gestion Technique Centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, postes de supervision, réseaux de la GTC de l'immeuble
	Pilotage et coordination	Management des prestations (building manager) et frais associés, redevances sur applicatifs informatiques pour le suivi des prestations (Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur, plateforme de gestions des incidents, hotline, ...)
	Plomberie	Entretien et maintenance des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives
	Réseaux Electriques	Entretien et maintenance des équipements de livraison, de comptage et de distribution de l'électricité de l'immeuble
	Second Œuvre	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sol, muraux et plafonds, des parties communes, PC sécurité et commandes relatives aux parkings
	Service Clientèle/ utilisateur	Services proposés aux utilisateurs de l'immeuble : accueil, tri du courrier, sonorisation, application digitale, diffuseurs olfactifs, décoration et adhésifs, frais liés aux espaces repos, signalétique directionnelle non lumineuse, tout système d'accessibilité en ce compris le jalonement dynamique parking le cas échéant, objet publicitaire et goodies et plus généralement tous services communs et/ou collectif du Centre comme les sanitaires, le gardiennage enfants, wifi etc.
	Signalisation intérieure commune	Maintenance et fonctionnement, et vérifications de la signalétique intérieure : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications de sorties de secours
	V.R.D. Canalisations	Entretien des réseaux d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux, pompes de relevage
	Structure	Contrats ou prestations spécifiques non regroupables dans d'autres sous-destinations tels que les redevances diverses non liées à l'Etat ou aux collectivités, frais téléphoniques et liaisons internet auprès des fournisseurs
	Fluides	Abonnement et consommations de fluides des parties communes (eau, électricité, gaz ou fuel pour électricité de secours, climatisation et chauffage notamment)
LIAISONS MECANQUES COMMUNES DE L'IMMEUBLE	Ascenseurs	Entretien et vérifications réglementaires des ascenseurs communs (machinerie et équipements)
	Monte-Charges	Entretien et vérifications réglementaires des monte-charges communs (machinerie et équipements)
	Escalators/ travelators/ trottoirs roulants	Entretien et vérifications réglementaires des escalators, travelators, trottoirs roulants (machinerie et équipements)
	Nacelles	Entretien et vérifications réglementaires des nacelles communes (machinerie et équipements)
ESPACES VERTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE	Espaces verts intérieurs	Entretien des espaces verts intérieurs et fournitures des compositions florales et des plantes, des espaces d'accueil, en ce compris la décoration d'ambiance, frais jardinage
	Espaces verts extérieurs	Entretien des espaces verts extérieurs, frais jardinage
SECURITE/ INCENDIE DE L'IMMEUBLE	Détection	Entretien des systèmes de sécurité incendie commun (SSI) : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie
	Désenfumage	entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO
	Sprinklers	Entretien des sprinklers
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe pompier TASAL)
	Portes Coupe-feu	Entretien et vérifications réglementaires des portes coupe-feu
	Autres équipements	Achat, remplacement, entretien des équipements communs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, équipements téléphoniques, téléphones portables, talkies-walkies, extincteurs et oxygène médical, défibrillateurs
SURVEILLANCE DE L'IMMEUBLE	Surveillance intérieure	Service de gardiennage dédié aux espaces communs intérieurs (halls, quai de livraison, etc.) et aux abords de l'immeuble
	Vidéo surveillance	Entretien et fonctionnement de l'équipement de vidéosurveillance commun et plus généralement tous les systèmes de contrôles, de surveillance ou nécessaire à l'intérêt général de l'immeuble

CHAUD FROID	Chaud	Entretien et fonctionnement des appareils de production et distribution de chaleur de l'immeuble incluant les vérifications périodiques des installations (chaudières), les consommations de gaz ou de fuel (chaudières), toutes les consommations électriques, eau chaude et/ou les charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire au titre des parties communes
	Froid	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la distribution et production de froid (Eau glacée pour climatisation) : groupes froids, tours aéroréfrigérantes, dry-coolers, distribution d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, ventilo-convecteurs, poutres froides, batterie terminale ...) incluant vérifications réglementaires et toutes les consommations électriques, eau glacée et/ou charges et abonnements liées à un contrat spécifique avec un concessionnaire au titre des parties communes
	Ventilation	Entretien et fonctionnement des équipements de ventilation communs
FONCTIONNEMENT GENERAL	Gestion administrative	Tous frais liés à la gestion administrative de l'immeuble (maintenance des copieurs, abonnements téléphoniques, frais de réception internes et externes liés à la gestion de l'immeuble, frais d'huissiers, ...).
	Personnel	Personnel administratif de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Les salaires et charges sociales du personnel affecté à la gestion de l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre.
HONORAIRES DE GESTION	Honoraires	Les honoraires La rémunération de l'organe désigné pour administrer les parties communes de l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre et les honoraires de gestion des charges de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre correspondant à 15 % du montant global hors taxes de charges
ASSURANCES	Assurances	Toutes les primes d'assurances contractées par l'organe pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre, pour assurer ledit Ensemble Immobilier et/ou le Centre et tous les biens meubles ou immeubles les constituant - et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, etc., les pertes de loyer, ainsi que les honoraires de courtage d'assurance.
PRIVATIFS	Même sous-catégorie que pour les charges communes générales	Même utilisation de la nomenclature que pour les charges communes générales. Cela concerne tous engagements ou consommations affectés à l'usage particulier de certains copropriétaires et/ou exploitants.
	Privatif	Uniquement les charges privatives qui ne peuvent pas être classées dans d'autres sous-catégories déjà existantes (par exemple certaines consommations de fluides)
	Structure	Redevance pour liaison réseau extranet spécifique
ETAT ET COLLECTIVITES	Impôts taxes redevances	Les impôts et taxes en ce compris les frais divers y attachés, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge directe ou indirecte des bailleurs ou mandataire. Le coût éventuel résultant d'une redevance ou de taxes ou impôts liés à l'existence et/ou à l'utilisation du parking.
CHARGES NON RECURRENTES DE L'IMMEUBLE	Procédure expertise	Frais de procédures et d'expertises, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire ou amiable relatifs aux parties communes de l'immeuble
	Structure	Gestion des sinistres de l'immeuble
	Surveillance Vigipirate	Renforcement de la surveillance dans le cadre de Vigipirate

TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE		Tous travaux et prestations concernant les parties communes ou à usage collectif de l'immeuble (y compris les toitures) et relevant : a°/ soit de travaux de second œuvre, b°/ soit de renouvellement, de remplacement, de réfection, de création ou d'amélioration ou de rénovation, c°/ soit d'entretien, de réparations grosses ou menues sans aucune distinction. Les ouvrages, équipements et travaux visés aux a°, b° et c° ci-dessus, <u>à l'exception de ceux qui relèvent de ceux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil</u>, seront à la charge du Preneur même s'ils sont occasionnés : - par la vétusté ou par la force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, - par l'évolution des techniques, - par l'obsolescence des matériaux et équipements, - par l'amélioration ou l'intérêt général de l'immeuble, notamment ceux qui seraient nécessaires au maintien du Centre à un niveau concurrentiel attractif pour la clientèle - par l'amélioration de la performance environnementale (en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles) - par sa/leur mise en conformité à la réglementation en vigueur ou à venir ou résultent d'une injonction administrative ou municipale (en ce compris l'accessibilité PMR), A ce titre, sont inclus, les coûts d'acquisition de l'outillage, des appareils d'élévation mécaniques et de tous autres matériels d'entretien, de l'agencement et du mobilier, de la décoration d'ambiance, de la signalisation horizontale et verticale, quels que soient les systèmes installés, de tous matériels d'information de la clientèle installés dans l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre ou à l'extérieur, de tout système d'accessibilité aux parkings, ou tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre, etc. le coût de leur entretien, réparation, remplacement etc. . Il est précisé que les grosses réparations, travaux ou remplacements relevant de l'article 606 du Code civil et limitativement énumérées audit article resteront à la charge du Preneur s'ils (i) sont rendus nécessaires par le non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparation, (ii) sont rendus nécessaires par l'activité particulière du Preneur ou des travaux réalisés par ce dernier ou (iii) s'ils consistent en des travaux d'embellissement dont le montant excède celui du remplacement à l'identique.
FRAIS ET HONORAIRES LIES AUX TRAVAUX DE L'IMMEUBLE	Frais honoraires assurance travaux	Frais et honoraires générés par les études et la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux (à l'exception de ceux afférents aux travaux relevant de l'article 606 du Code civil), l'ensemble des frais et primes d'assurances générées par la réalisation des travaux et prestations ci-dessus.
ENVIRONNEMENT	Frais charges et honoraires environnement	Frais et honoraires liés aux audits environnementaux de l'immeuble requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications obtenus sur l'immeuble. Les frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale de l'immeuble.

Ces charges décrites ci-dessus des parties d'utilité commune ou à usage collectif, générales et spéciales peuvent notamment résulter de contrats et prestations ponctuelles, de quote part d'autres immeubles, et notamment inclure aussi :

- les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique, et/ou montants facturés par des entreprises de prestations de services extérieures (circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, service à la personne, etc.),

- l'agencement, le mobilier, les fournitures, les consommables, les outillages, les tenues, les uniformes et équipements individuels, les pièces détachées, les équipements,
- les prestations de contrôles réglementaires.

6.3 Impôts, taxes et redevances

Les catégories d'impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués ou à l'Ensemble Immobilier et/ou Centre, imputables au Preneur sont les suivantes :

- La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière
- La taxe d'écoulement des égouts,
- La taxe d'assainissement,
- La taxe de balayage s'il en existe,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement (TSBCS) (art. 231 ter du CGI),
- La TASCOT (si celle-ci était facturée au Bailleur),
- Et d'une manière générale tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre ou lié à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui seront appelés séparément et soumis pareillement à la T.V.A, laquelle sera supportée par le Preneur ;
- L'ensemble des taxes s'entendent frais de rôle inclus

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de Bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage de l'immeuble ou un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement.

Le montant des impôts et taxes pouvant être imputés au locataire correspond au Local occupé par le Preneur et à la quote-part des parties communes de l'immeuble.

6.4 Répartition des charges et impôts

6.4.1 Répartition des charges :

Conformément aux états descriptifs et le(s) règlement(s) de copropriété et modificatifs intervenus ou futurs dans les conditions stipulées en Préambule,

- Les charges communes générales forment une masse qui sera répartie entre les différents exploitants au prorata des millièmes des parties communes du Centre Commercial,
- Les charges communes spéciales forment une masse qui sera répartie entre les différents exploitants au prorata des millièmes des parties communes attachées à chaque lot,
- Les charges de climatisation seront réparties entre les différents exploitants à la surface des lots dans la mesure où elles correspondent à des locaux clos et climatisés ; les lots non clos et parties de lots non closes ne payant que les charges de climatisation générées par les parties communes générales du Centre.

Les charges susvisées seront réparties entre les différents exploitants au prorata des millièmes des parties communes concernées avec l'application des coefficients de pondération suivants par rapport à la totalité de millièmes pondérés de l'ensemble des locaux privatifs du Centre :

Jusqu'à 1.000 m ² :	1
Pour la tranche de surface au-delà de 1.000 m ² :	0,7

Dans le cas où les lieux loués ne correspondraient pas à l'intégralité d'un lot de copropriété, la répartition serait effectuée proportionnellement à leur surface par rapport à celle du lot de copropriété en question.

Il est précisé que 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.

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 ; la quote-part de charges en résultant étant déterminée en fonction des règles définies ci-dessus.

6.4.2 Concernant les impôts et taxes :

La répartition des impôts, taxes, et redevances entre les différents locataires de l'immeuble se fera selon la règle suivante :

- Pour les impôts, taxes et redevances relatifs à l'immeuble : en fonction de la surface exploitée en tenant compte de la règle de pondération prévue à l'article 6.4.1.
- Pour les impôts, taxes et redevances relatifs aux Locaux Loués : en fonction du montant affecté à ces Locaux, le cas échéant après répartition entre les différents locaux concernés par le même avis d'imposition, en fonction de leur surface exploitée respective.

Le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires du Centre Commercial.

6.5 Dispositions spécifiques relatives au parking

Le parking desservant le Centre Commercial est public et payant, et n'appartient pas au Bailleur. Il est actuellement géré par la PARCUB, régie communautaire d'exploitation des parcs de stationnement de la CUB.

En application de la Convention visée en préambule, PARCUB facture une redevance forfaitaire pour partie à AUCHAN HYPERMARCHE et pour l'autre partie à la SCI DU CENTRE COMMERCIAL BORDEAUX PREFECTURE.

La redevance parking acquittée par le Bailleur sera donc répartie entre l'ensemble des exploitants du Centre Commercial sauf à AUCHAN HYPERMARCHE et ce, soit au travers de l'Association constituée entre les commerçants, soit, pour ceux des exploitants qui ne sont pas adhérents à cette Association, dans les charges générales du Centre Commercial, le tout selon les mêmes principes de répartition que les autres charges générales du Centre.

6.6 Facturation des charges

Le Bailleur, ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial, établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir, les charges afférentes aux locaux non loués demeurant à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra verser à compter de la date de prise d'effet du Bail, dès réception de la facture puis le 1^{er} jour de chaque trimestre civil et d'avance avec chaque terme de loyer, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget prévisionnel, et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'appel de fonds.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel établi en début d'année. Toutefois, le Bailleur ou son mandataire, pourra toujours ajuster celui-ci en cours d'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Au terme de chaque exercice annuel, le Bailleur ou son mandataire établira un décompte des charges réelles payées sur lequel seront imputées les provisions versées.

Les avis d'échéance seront indiqués hors taxes, la T.V.A (ou toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée) étant facturée en sus.

Dans les termes et conditions de l'article 4.4.2 des Stipulations Générales, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le Mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre du présent article.

Le Bailleur se réserve, en outre, la faculté de réclamer au Preneur, à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement pourra être utilisé par le Bailleur pour assurer le financement de charges exceptionnelles du Centre (exemple : travaux, sécurité, rénovation...) et, en ce cas, il devra être automatiquement reconstitué par le Preneur qui s'y oblige.

En cas de départ du Local, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des charges.

ARTICLE 7 LIVRAISON DU LOCAL

Le Bailleur convoquera le Preneur pour la livraison du Local par écrit, par tous moyens.

La livraison du Local donnera lieu à l'établissement d'un état des lieux contradictoire et conservé par chacune des Parties. Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi par un Huissier de Justice aux frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Preneur prendra possession des Locaux dans l'état où ils se trouveront à la date de livraison. Le Preneur déclare, après avoir fait auditer les Locaux Loués par ses techniciens, qu'ils sont conformes à son activité. Le Preneur reconnaît que le Bailleur ne garantit pas l'état des Locaux et des installations qui s'y trouvent et que son obligation de délivrance est remplie par la seule remise des Locaux dans leur état actuel.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur ou de son mandataire aucuns travaux de quelque nature que ce soit, notamment en matière de sécurité, lesdits travaux devant être réalisés par le Preneur à ses frais exclusifs.

ARTICLE 8 TRAVAUX DU PRENEUR

8.1 Principe

Le présent bail civil portant sur un local à usage de réserve, le Preneur ne pourra effectuer aucuns travaux de quelque nature que ce soit et notamment de percement, de démolition ou plus généralement affectant le gros œuvre ou la structure du Local.

Toutefois, si l'urgence, le maintien en bon état d'entretien, de fonctionnement et/ou de réparation du Local ou toute autre situation exceptionnelle nécessitaient de procéder à des travaux, ceux-ci ne pourraient être réalisés qu'avec l'accord préalable exprès et écrit du Bailleur et dans le respect des stipulations de l'article 8.2 ci-dessous.

8.2 Procédure à suivre pour tous travaux

Tous les travaux de quelque nature que ce soit dans les Locaux Loués, devront faire l'objet d'une demande d'agrément préalable écrite auprès du Bailleur, cette clause s'appliquant également pour les travaux imposés par les modifications de législation et réglementation qui sont décrits à l'article 8.3 ci-après.

La demande d'agrément se fera sous la forme d'un dossier complet conforme au CPTA remis par le Preneur au Bailleur et comprenant notamment les documents suivants :

- un descriptif précis et complet des travaux et équipements prévus (pièces écrites, notes techniques, plans et graphiques),
- un rapport écrit d'un bureau de contrôle notoirement connu avant travaux confirmant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à la solidité et à la structure de l'immeuble et qu'ils sont conformes à la législation, réglementation et normes applicables notamment en matière de sécurité des personnes,
- le dossier d'aménagement à déposer auprès des services de l'urbanisme compétents s'agissant de locaux destinés à recevoir du public. Ce dossier est destiné à s'assurer qu'il est satisfait aux conditions de sécurité prévues aux articles R.123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux règles d'accessibilité (articles R.111-9 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).
- les assurances requises souscrites par le Preneur pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier et, selon la nature des travaux exécutés, au titre des garanties biennales et décennales conformément à la législation en vigueur,
- le calendrier d'exécution des travaux,
- le nom et l'adresse du maître d'œuvre ou décorateur choisi pour suivre les travaux et le nom et l'adresse des entreprises intervenantes,
- la justification au Bailleur ou son représentant des contrats passés avec les bureaux d'études de l'immeuble, le bureau de contrôle et le SPS ;

Le Preneur ne pourra commencer ses travaux qu'après accord du Bailleur sur lesdits travaux, sur le calendrier et les modalités d'exécution et l'obtention des autorisations administratives requises.

Tous les travaux du Preneur seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la surveillance d'un maître d'œuvre et/ou Bureau d'Etude de l'immeuble et dont les honoraires seront supportés en totalité par le Preneur. Les entreprises devront, pour l'organisation de leur chantier, se conformer aux indications données par le Bailleur ou son mandataire.

En outre, le Preneur sera tenu de recourir aux entreprises du Bailleur pour tous les travaux de gros œuvre, de structure, d'étanchéité et de protection incendie, et, en général pour tous les travaux impliquant pour des raisons techniques ou autres, une unité de conception et/ou de réalisation. Le Preneur contractera avec ces entreprises sous sa seule responsabilité, le Bailleur y restant étranger.

Tous les travaux seront exécutés aux frais, risques, et sous l'entière responsabilité du Preneur, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le Preneur souscrira, si nécessaire, compte-tenu de la nature des travaux, une assurance dommages ouvrage (D.O) et ce conformément à l'obligation édictée par la Loi 78/12 du 4 janvier 1978 avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants, pour des montants appropriés dont il transmettra au Bailleur une copie certifiée conforme ou, à défaut, les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances, attestant du paiement des primes dues.

Le Preneur devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestations, et tout sous-traitant éventuel, de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser.

A cet égard, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruit, odeurs, chaleur ou trépidations, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Au cas où l'une quelconque des dispositions ci-dessus serait transgressée par le Preneur, le Bailleur aura la faculté de faire suspendre immédiatement les travaux, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de la mise en œuvre de la clause résolutoire.

Tous travaux sur les vitrines, enseignes ou aménagements visibles de l'extérieur des Locaux Loués nécessiteront outre l'accord préalable du Bailleur, la pose de palissades aux frais du Preneur, donnant sur les parties à usage commun, dont la dimension et la décoration devront préalablement avoir été agréées par le Bailleur.

Enfin, il est rappelé que le Bailleur ou son représentant doit pouvoir accéder aux éléments techniques communs ou privatifs situés dans les Locaux du Preneur. Il appartient à ce dernier de maintenir un accès aisé à ceux-ci ; tout faux plafond non démontable doit être pourvu de trappes en nombre et dimensions suffisantes pour accéder aux réseaux et équipements communs.

8.3 Travaux de conformité

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations actuelles et futures applicables ou aux injonctions de l'administration, liés à l'activité du Preneur ou aux Locaux Loués, en particulier et sans que cette liste ne soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les établissements recevant du public, les prescriptions du permis de construire, les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever le Centre de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra satisfaire, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives, quand bien même les travaux que cela impliquerait résulteraient de la vétusté.

Le Preneur devra réaliser sans délai tous travaux nécessaires à la mise en conformité de ses Locaux et installations avec la réglementation en vigueur, pendant toute la durée d'occupation des Locaux Loués et en justifier à toute demande du Bailleur.

Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation de protection contre l'incendie, le Preneur devra se conformer aux règles en vigueur et notamment à celles édictées par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie et les risques divers ou autre instance de substitution.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage, en particulier l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler, qui sont à sa charge. Ainsi, si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire, à ses frais et sans recours contre le Bailleur, de toutes conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppressions ou autre, quand bien même les aménagements concernés auraient fait entre temps accessions au Bailleur.

ARTICLE 9 ACCESSION

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin du Bail au cours duquel ils ont été réalisés ou lors de la résiliation de celui-ci en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la prise de possession soit en cours de Bail, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux même s'il s'agit de travaux de mise en conformité (finitions, modifications, améliorations, réparations) pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

Il est ici précisé que sont notamment inclus dans les travaux d'amélioration, sans que cette liste ne soit limitative, les agencements, faux-plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sol, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableaux de compteurs et kiosques édifiés (quel que soit leur caractère immobilier ou mobilier) ou acquis par le Preneur.

Toutefois, le Bailleur conservera le droit de demander le rétablissement du Local dans son état primitif en tout ou en partie, aux frais du Preneur et ce, même s'il a autorisé les travaux.

ARTICLE 10 CHARGES DE VILLE ET DE POLICE – CHARGES PRIVATIVES

10.1 Charges de ville et de police – Contributions – Taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et tous autres impôts et taxes, redevances relatives à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble. Le Preneur devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du Bail.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur, les impôts et taxes imputables au Preneur que sont la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du Local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, les frais de gestion et de rôle, les honoraires liés, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe locale sur les enseignes et sur la publicité extérieure lorsqu'elle est liée à l'usage du Local ou de l'immeuble (TLPE), la taxe sur les locaux commerciaux.

10.2 Charges privatives

Le Preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de contrats d'abonnements afférents à la fourniture dans les Locaux Loués des divers réseaux fluides (eau, électricité, installations téléphoniques, gaz, refroidissement, fibre optique, etc...) et règlera directement les abonnements et consommations, de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur supportera également tous les frais d'entretien de ses installations techniques, de nettoyage de ses locaux, de maintenance etc., et des prestations dont il serait bénéficiaire au titre des lieux loués.

Il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ce pourra être le cas notamment pour les dépenses d'eau et/ou d'électricité, si les Locaux Loués ne sont pas pourvus de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

Selon les cas et si le Preneur ne bénéficiait pas d'une climatisation autonome de ses parties privatives, il est précisé que la climatisation ne sera pas décomptée séparément et qu'elle sera, en conséquence, réglée par le Preneur en même temps que la climatisation des parties communes et à usage collectif.

ARTICLE 11 ENTRETIEN ET RÉPARATIONS DES LOCAUX LOUES – TRAVAUX DU BAILLEUR – INFORMATIONS – VISITE DES LOCAUX

11.1 Entretien et réparations des Locaux Loués

Le Preneur devra entretenir les lieux loués en parfait état de réparation de toute nature, hormis des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il devra notamment :

- maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des Locaux Loués, les accessoires, l'équipement et la devanture, et les éléments techniques mis à disposition par le Bailleur,
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués,
- repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être simplement réparé,
- se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, et supporter le cas échéant, le coût de la mise en conformité avec lesdits textes ainsi que tous travaux, modifications, ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet,
- effectuer toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, même si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, à la seule exception des réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

Il est rappelé que demeurent à la charge du Bailleur les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux Loués lorsque les travaux nécessaires pour y remédier constituent de grosses réparations limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil, sauf si celle-ci est causée par la négligence du Preneur dans l'exécution de ses obligations de réparation et d'entretien.

Par ailleurs, l'obligation d'entretien du Preneur est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le Bailleur est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du Bail.

En cas de carence constatée du Preneur dans le respect et l'exécution de ses obligations, et après une mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant huit jours, le Bailleur aura la faculté d'exécuter ou de faire exécuter aux frais du Preneur, les travaux qui seraient nécessaires.

En tout état de cause, le Preneur remboursera au Bailleur toutes sommes engagées pour son compte, à première demande de ce dernier.

Il est précisé également que l'entretien incombant au Preneur ne peut se limiter au seul entretien courant, il implique une rénovation périodique du Local et de son concept, dont l'initiative lui appartient, mais dans des conditions telles que le Local constitue en permanence un pôle d'attractivité de la clientèle.

11.2 Travaux du Bailleur

Le Bailleur pourra effectuer sans indemnité toutes réparations urgentes ou non, tous travaux, toute modification, surélévation, extension verticale ou horizontale, ou même construction nouvelle ou démolition dans le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier, les parkings, ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients pour le Preneur et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais et sans délai, des meubles, agencements, coffrages, décorations, canalisations, appareils et installations quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier pour la recherche ou la réparation de fuites, de fissures etc.

Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution de tous fluides, téléphone, internet etc.

Le Bailleur ou le syndicat de copropriété a le droit d'installer aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité du Preneur, entretenir, utiliser, réparer, remplacer, les tubes, conduites, câbles, fils et fibres optiques qui desservent d'autres parties du Centre Commercial et l'Ensemble Immobilier et qui traversent ou traverseront les Locaux Loués.

Si, exceptionnellement, l'accès du Local objet des présentes était entièrement condamné par suite de travaux imposés par le Bailleur, le loyer sera suspendu à l'expiration du délai de 21 jours à compter du début des travaux et ce pendant la durée de l'impossibilité absolue d'accès.

Le Preneur devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sans recours contre le Bailleur, lequel le subroge en tant que de besoin dans ses droits à cet effet à l'égard de tous tiers.

Le Bailleur pourra effectuer librement tous travaux de restructuration, toute démolition, toute construction nouvelle qui aurait pour origine une restructuration, une surélévation, ou une extension, horizontale ou verticale du Centre Commercial, toute modification temporaire ou définitive des parties communes ou à usage collectif, de modifier, supprimer ou ajouter tout accès, tout escalier ou escalators, de décider de l'addition ou de la suppression de tout parking, de la création ou de la modification de tout mail existant, ou de la création de tout mail nouveau, quand bien même ces travaux aboutiraient à une modification de la consistance des lieux loués, le Preneur y consentant par avance par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil.

11.3 Visite des Locaux Loués

Le Bailleur se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant, dûment mandatées, le droit d'entrer dans les Locaux Loués à toute heure afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, notamment vérifier l'état d'entretien des Locaux Loués, de faire effectuer les réparations qui seraient nécessaires ou encore de les faire visiter, sous réserve de prévenir le Preneur par tous moyens 48 heures avant sauf urgence avérée ou cas de force majeure.

ARTICLE 12 JOUISSANCE

Les droits consentis par le Bailleur au Preneur, du fait des présentes, lui sont octroyés à titre personnel et il ne pourra donc ni céder, ni concéder la jouissance ou sous-louer les lieux loués, ni se substituer un tiers dans l'occupation, en tout ou partie, pour quelque motif que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre gratuit.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral. Elle ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de la simple tolérance, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

ARTICLE 13 RÈGLEMENT INTÉRIEUR ET AUTRES - UTILISATION DES ESPACES COMMUNS

13.1 Observation des règlements

Le règlement intérieur annexé au présent Bail (**Annexe 4**) précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre Commercial. Il s'impose à tous les exploitants du Centre.

Le Preneur s'oblige expressément à en respecter les clauses et stipulations, ainsi que les directives et recommandations du Bailleur ou de son mandataire.

Les pénalités prévues au règlement intérieur seront dues, sans qu'une mise en demeure préalable ait été effectuée, l'infraction étant valablement constatée par le directeur du Centre Commercial à qui, en tant que de besoin, le Bailleur et le Preneur donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail ou ses renouvellements éventuels, leur non-paiement pourra entraîner la résiliation du Bail.

Il est rappelé que les sanctions prévues au règlement intérieur s'appliquent, sans préjudice du bénéfice de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

13.2 Modifications du règlement intérieur

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

Le Bailleur notifiera au Preneur le règlement intérieur modifié ou, au minimum, la ou les modifications du règlement intérieur, lesquelles s'imposeront au Preneur de plein droit.

13.3 Utilisation des parties faisant l'objet d'une utilisation commune

Le Bailleur, pourra, si nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces faisant l'objet d'une utilisation commune, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

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

Le Bailleur, les copropriétaires, ou leur mandataire pourront également prendre toute décision concernant la mise à disposition ou la location temporaire ou définitive d'une partie des parties communes ou à usage commun du Centre sous la seule réserve de respecter la destination générale du Centre Commercial. Le Preneur ne pourra en aucun cas se plaindre, ni formuler aucune réclamation ni demande indemnitaire si la libre circulation ou la disposition des parties communes, faisant l'objet d'une utilisation commune, venait à être modifiée ou restreinte.

ARTICLE 14 - FONDS MARKETING LIE A L'ANIMATION, LA PROMOTION COMMERCIALE – PUBLICITE

Le Preneur reconnaît expressément l'intérêt d'actions visant au développement, à la promotion et à l'animation du Centre et plus généralement à tout ce qui concourt à l'attractivité du Centre. En conséquence, il s'engage à contribuer financièrement à la promotion et à l'animation du Centre en versant sa contribution (ci-après désignée la "**Contribution au Fonds Marketing**" ou "**Charge de Fonds Marketing**") au Bailleur pour constituer un fonds marketing qui sera géré par le Bailleur ou tout mandataire de son choix.

14.1 Détermination des opérations de promotion, d'animation et de publicité

Ces opérations seront définies annuellement et librement par le Bailleur en concertation avec l'organe représentatif des Preneurs du Centre Commercial le cas échéant.

Ces opérations seront décidées notamment sur la base de l'analyse « marketing » dudit Centre que le Bailleur ou son mandataire fera réaliser et des conclusions qui en découleront ainsi que du positionnement du Centre.

Dans l'hypothèse où une structure d'animation existerait déjà au sein du Centre préalablement à la création du Fonds Marketing, les contributions au Fonds Marketing pourront être utilisées en concertation avec la structure d'animation existante.

Une présentation du budget et des actions annuels sera effectuée par le Bailleur ou son mandataire aux commerçants ou à l'organe représentatif des commerçants, le cas échéant.

14.2 Fixation du montant de la Contribution au Fonds Marketing du Preneur

Le montant de la Contribution au Fonds Marketing du Preneur est déterminé au **Titre I.L)** des Stipulations Particulières du présent Bail.

S'il s'avère que la Contribution au Fonds Marketing n'est pas suffisante pour répondre tant à l'évolution commerciale du Centre ainsi qu'aux exigences mises en évidence par l'analyse marketing, ou pour financer une opération spécifique non prévue dans le plan d'action, elle pourra faire l'objet d'un montant complémentaire (la "**Contribution Complémentaire**"), sans pouvoir excéder 10 % de la Contribution au Fonds Marketing indexée ; cette dernière limitation ne s'appliquant pas au cas particulier des événements directement liés à la vie ou l'exploitation du Centre (opérations commerciales d'envergure exceptionnelles (ex : fêter une nouvelle décennie), ré-inauguration après rénovation ou extension majeure...). Dans ce dernier cas, pourra être appelée une contribution exceptionnelle déplafonnée (« **Contribution Exceptionnelle** »).

En outre, un fonds de roulement (ci-après dénommé le "**Fonds de Roulement**"), correspondant pour la quote-part du Preneur à une somme égale au quart de la Contribution au Fonds Marketing annuelle pourra être instituée par le Bailleur.

14.3 Actualisation de la Contribution au Fonds Marketing

La Contribution au Fonds Marketing sera actualisée de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, à la date de prise d'effet du Bail.

L'actualisation s'effectuera en fonction de la variation de l'Indice des Prix à la Consommation Services, eau et loyers compris, dit « IPCS », et publié mensuellement par l'INSEE.

Le taux de variation indiciaire sera calculé en prenant pour indice de base le dernier indice IPCS publié à la date de signature du présent Bail et pour indice de comparaison le dernier indice IPCS publié à la date de prise d'effet du Bail, l'actualisation étant automatique, sans notification préalable.

14.4 Indexation de la Contribution au Fonds Marketing

La Contribution au Fonds Marketing sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable annuellement à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail sur la base de l'Indice des Prix à la Consommation Services, eau et loyers compris, dit « IPCS », publié mensuellement par l'INSEE.

La première indexation s'effectuera en prenant le montant de la Contribution au Fonds Marketing de référence en vigueur au jour de l'indexation et en lui appliquant :

- pour indice de référence, le dernier indice IPCS publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail,
- pour indice de comparaison, l'indice IPCS publié par l'INSEE du même mois de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant le montant de la Contribution au Fonds Marketing en vigueur au jour de l'indexation et en lui appliquant :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation de la Contribution au Fonds Marketing,
- pour indice de comparaison, l'indice IPCS publié par l'INSEE du même mois de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, la Contribution au Fonds Marketing se trouverait de plein droit indexée sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les Parties. A défaut d'accord des Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la Partie la plus diligente.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, celle-ci s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement indexé la Contribution au Fonds Marketing n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif aux dates stipulées ci-dessus.

14.5 Modalités de paiement

La Contribution au Fonds Marketing sera payable pour la première fois à la date de prise d'effet du Bail, prorata temporis pour la période comprise entre la date de prise d'effet du Bail et la fin du trimestre civil en cours, puis par la suite, par quart et d'avance, le 1er jour de chaque trimestre civil.

Elle sera versée par le Preneur au Bailleur pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels. Elle restera exigible des preneurs qui lui succéderont dans la jouissance des Locaux Loués.

La Contribution Complémentaire et/ou Exceptionnelle et le Fonds de Roulement le cas échéant, seront payables au Bailleur, en totalité, le 1er, jour du trimestre civil qui suivra l'information faite au Preneur.

Dans les termes et conditions du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur à prélever sur son compte bancaire lors de leurs échéances, les sommes qui sont dues au titre de la Contribution au Fonds Marketing, de la Contribution Complémentaire et/ou Exceptionnelle et du Fonds de Roulement le cas échéant.

14.6 Déclaration

En sa qualité de commerçant professionnel, le Preneur reconnaît pouvoir être exposé à des risques d'exploitation eu égard notamment à des décisions relevant de sa propre gestion, à une dégradation des conditions économiques ou à un environnement concurrentiel, lesquels peuvent avoir une incidence directe sur la fréquentation du Centre et/ou sur ses Locaux Loués et, par là même, sur son chiffre d'affaires.

En conséquence, le Preneur ne pourra se prévaloir des opérations d'animation, de promotion commerciale et de publicité mises en place pour réclamer une indemnité au Bailleur ou à son mandataire. Le Preneur a conscience de ce que, par nature, les effets des actions de promotion et d'animation ne peuvent être pleinement connus à l'avance ni garantis. Dès lors, il accepte et reconnaît que la stratégie marketing du Centre Commercial ne saurait constituer une garantie des effets directs ou indirects de ces opérations sur la commercialité du Centre Commercial, ni un engagement du Bailleur à ce titre.

ARTICLE 15 GESTION DES LOCAUX DU CENTRE COMMERCIAL

Le Bailleur a confié la gestion des locaux du Centre Commercial à une Société gestionnaire professionnelle qui est à ce jour WERELDHAVE MANAGEMENT FRANCE, chargée des missions de supervision du Centre relatives à la bonne exécution de toutes les obligations résultant des baux consentis dans le Centre.

Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire ou de tout gestionnaire venant s'y substituer et à payer au Bailleur aux mêmes périodicités que les loyers et/ou indemnité d'occupation et dans les mêmes conditions, les honoraires dus en exécution des missions susvisés et fixés à 3 % du montant total des loyers et/ou indemnité d'occupation hors taxes hors charges.

Les honoraires dus par le Bailleur à son mandataire au titre de la gestion des loyers demeurent à la charge du Bailleur.

Le rôle de ce gestionnaire doit être distingué de celui assuré par l'organe désigné pour assurer l'administration des parties d'utilité commune de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial, comme les honoraires du syndic en copropriété, lesquels constituent un poste de charges, donc distinct.

ARTICLE 16 ESTHÉTIQUE - ENSEIGNES - PUBLICITÉ

D'une manière générale, tous travaux de quelque nature que ce soit, y compris travaux d'installation d'enseigne ou travaux en façade ou sur la porte sont interdits..

De même, toute apposition ou utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, inscriptions sur la devanture, dispositifs permettant de diffuser des images, etc. sont interdits

ARTICLE 17 RESTITUTION DES LIEUX

17.1 Le Preneur devra, avant de restituer les lieux et préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier ou des marchandises, 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 loyers, charges, indemnités et accessoires.

17.2 Le Preneur devra rendre les lieux loués en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent Bail et restituer les Locaux libres de tout mobilier, matériel, stock, agencements et aménagements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur. Il devra également procéder à ses frais à l'enlèvement de tout ce qui a trait au concept du Preneur.

Il est rappelé qu'au titre de l'article 9, le Bailleur a la faculté de conserver les travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur.

Dans l'hypothèse où des dégradations seraient constatées lors de l'état des lieux de sortie ou si une remise en état des Locaux était nécessaire, le Preneur devra supporter le montant desdites réparations en ce compris tous honoraires et frais.

Par ailleurs, le Preneur devra retirer, à ses frais, avant son départ, tous matériaux prohibés (par exemple : amiante) dans le Local, ou les équipements qui en contiendraient.

Enfin, le Preneur devra installer à ses frais exclusifs une palissade toute hauteur en mélaminé blanc isolant le Local des parties communes et prévoyant un accès au Local, laquelle respectera la charte graphique du Bailleur et l'esthétisme du Centre Commercial.

- 17.3** En cas de remise volontaire ou forcée des lieux au Bailleur, il sera procédé contradictoirement et amiablement, au constat de l'état des lieux loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur dûment convoqué par tous moyens par le Bailleur ou son mandataire. A défaut, il sera établi par huissier de justice aux frais du Preneur.

- 17.4** En cas de nécessité de remise en état des Locaux, le Preneur devra régler au Bailleur, pendant le temps nécessaire à celle-ci, une indemnité majorée des charges telle qu'indiquée à l'article 21.2 ci-après.

ARTICLE 18 RENONCIATION A RECOURS

Sans préjudice de la renonciation à recours prévue à l'article 19 du présent Bail, le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours en responsabilité contre le Bailleur ou son mandataire et leurs assureurs :

- En cas de dommages, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres, ou marchandises, ou biens pouvant être considérés comme immeubles par destination, le Preneur devant s'assurer pour ses risques,
- En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties à usage commun, le Bailleur et son mandataire n'assumant aucune obligation de surveillance,
- En cas de troubles de jouissance causés par les voisins ou tiers, notamment travaux effectués dans les locaux voisins, ou d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, de leurs personnels, fournisseurs ou clients,
- En cas de suppression momentanée du service de sécurité du Centre Commercial,
- En cas d'interruption dans le service des fluides, du chauffage ou du conditionnement d'air ou des réseaux d'extincteurs automatiques et d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier (escalators, monte-charges, ascenseur etc.), comme en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, le Bailleur s'engage à faire diligence pour rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture des fluides,
- En cas de privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit, le Preneur souscrivant une assurance à ce titre,

- En cas de contamination du réseau d'eau, de climatisation ou de chauffage.

Le Preneur ne pourra se plaindre ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne consent aucune garantie :

- quant aux difficultés éventuelles d'accès au Centre Commercial, comme aux insuffisances temporaires ou définitives des signalisations,
- dans le cas où certains locaux dépendant du Centre Commercial devaient être modifiés, supprimés ou resteraient inexploités (grande ou moyenne surface comprises), quels qu'en soient le nombre, le temps pendant lequel se prolongera ce défaut d'exploitation et les circonstances l'ayant provoqué.

D'une manière générale, les Parties écartent expressément l'article 1195 du Code civil relatif au changement de circonstances.

ARTICLE 19 ASSURANCES

19.1 Assurances du Bailleur

Le Bailleur et/ou syndic de copropriété a souscrit, pour l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre dont font partie les Locaux Loués, une police d'assurance de dommages aux biens garantissant notamment la couverture des risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, fuite intempestive du système d'extinction automatique à eau, émeutes, mouvements populaires, attentats, actes de terrorisme et de sabotage. Il a également assuré sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble.

Il est rappelé que la quote-part d'assurance du Bailleur relative aux Locaux Loués sera supportée par le Preneur.

19.2 Assurances du Preneur

Le Preneur devra faire assurer pendant toute la durée du bail, pour des sommes suffisantes, ses biens mobiliers, ses marchandises, ainsi que les aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements réalisés à ses frais, même s'ils sont immeubles par destination, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, fuite intempestive du système d'extinction automatique à eau, émeutes, mouvements populaires, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, bris de glaces ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurances de Responsabilité Civile, en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation.

Il devra par ailleurs pouvoir justifier à tout moment de la validité de ces assurances et du paiement des primes.

A ce titre, il s'engage à adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, une note de couverture avant toute mise en exploitation, rappelant de façon détaillée les risques assurés, les capitaux couverts par type de risques, franchises éventuelles. Le Preneur s'engage en outre à fournir au Bailleur chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, une attestation d'assurance.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser, sur simple demande, les primes correspondantes.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tout changement dans ses conditions d'exploitation susceptible d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux Loués. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le Bailleur, le Preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Les polices d'assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties ou résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des Locaux Loués.

19.3 Renonciation réciproque à recours :

Au titre des garanties dommages faisant l'objet des polices souscrites par le Bailleur et le Preneur, dans les conditions indiquées ci-dessus, il est convenu que :

- Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires, le Syndicat de copropriété, le syndic, le gestionnaire, les autres propriétaires, les autres locataires, locataires gérants, sous locataires et leurs assureurs. Il s'engage à obtenir, de ses assureurs et de tous occupants de son chef et de leurs assureurs la même renonciation.

Le Preneur et ses assureurs renoncent en outre à recours contre tout ASL, AFU, Association des Commerçants, GIE, SEP créées ou à créer ayant un intérêt dans l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre.

- A titre de réciprocité, le Bailleur et les autres intervenants nommés ci-dessus ainsi que leurs assureurs renoncent à tout recours contre le Preneur et tous occupants de son fait ainsi que contre leurs assureurs.

ARTICLE 20 CLAUSE PÉNALE - INTÉRÊTS DE RETARD

- 20.1** En cas de retard dans le paiement d'un seul terme ou fraction de terme du loyer, de ses accessoires, et plus généralement de retard dans le paiement de toute somme exigible aux termes du présent Bail, celle-ci sera automatiquement et de plein droit, sans qu'il soit besoin pour le Bailleur d'accomplir aucune formalité ni mise en demeure, majorée, à titre de clause pénale, de dix pour cent de son montant.
- 20.2** De même, le défaut ou la simple insuffisance de provision bancaire à la date du prélèvement, entraînera de plein droit, et sans qu'il soit besoin de mise en demeure ou de rappel, l'application, à titre de clause pénale, d'une majoration de dix pour cent des sommes dues.
- 20.3** Dans tous les cas, toutes sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêt de plein droit à compter de leur date d'exigibilité, au taux moyen mensuel du marché monétaire majoré de 500 points de base, les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité.
- 20.4** Il en sera de même alors que le Preneur aura bénéficié de délais de grâce en vertu de l'article 1343-5 du Code civil ou de tout autre texte, le tout indépendamment de tous frais de commandement, de recette, de droit proportionnel d'encaissement et de tous autres frais légaux qui seront supportés par le Preneur.
- 20.5** L'application de pénalités se fera sans préjudice de la résiliation du Bail qui pourrait en outre être mise en œuvre par le Bailleur dans les conditions de l'article 21 et de toutes autres sanctions applicables.

ARTICLE 21 CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET INDEMNITES

21.1 Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer en ce compris le loyer variable, charges, impôts, taxes, redevances, Contribution au Fonds Marketing, Contribution Complémentaire et/ou Exceptionnelle, fonds de roulement, honoraires, suppléments de loyers ou accessoires, ou à défaut de paiement de tout rappel de loyers dus après une révision ou un renouvellement amiable ou judiciaire, ou encore à défaut de paiement de toute autre somme due, telle que le dépôt de garantie, indemnités d'occupation légales ou conventionnelles, pénalités contractuelles, ou intérêts, coût du ou des commandements, coût des procès-verbaux de constat d'huissier, le présent Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit un mois après un commandement de payer resté sans effet.

En outre, à défaut d'exécution d'une seule des autres obligations, charges et conditions du Bail ou des pièces contractuelles jointes, et un mois après un commandement par acte extra judiciaire resté sans effet, le Bail sera de la même manière résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur.

Dans tous les cas, si le Preneur se refuse à quitter les lieux, bien que le Bail soit résilié de plein droit, son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé rendu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, qui sera exécutoire par provision.

21.2 Indemnités et pénalités

Conformément à l'article 1224 et suivants du Code civil, en cas de résiliation par la faute du Preneur, par application de la clause résolutoire ou par décision judiciaire, le Preneur devra, à titre de clause pénale, et sans préjudice de la réparation du préjudice causé au Bailleur du fait de la rupture du contrat, une indemnité correspondant à six mois de loyer calculée au jour de la résiliation et indexée au jour de son paiement.

En outre, le dépôt de garantie restera dans cette hypothèse, acquis au Bailleur à titre de la réparation du préjudice causé au Bailleur.

Cette indemnité ne se confond ni d'autres pénalités qui pourraient être dues auxquelles elle s'ajoute, ni avec les autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur en exécution du présent contrat.

Enfin, cette indemnité ne couvrant que le préjudice causé par l'interruption du contrat, ne comprend pas les dommages éventuels qui pourraient apparaître postérieurement à la rupture et non prévisibles à cette date.

En cas de résiliation du bail, si le Preneur ne libère pas les lieux à bonne date, il devra une indemnité d'occupation HT équivalente au double du dernier loyer global facturé au titre de l'année précédant la résiliation et majoré de la TVA, des charges et tous accessoires prévus au Bail.

Il en sera de même en cas de résiliation non fautive ou de congé donné par le Preneur, si celui-ci ne libère pas les lieux à la date d'effet.

L'indemnité d'occupation sera due même après la reprise des locaux par le Bailleur pendant le temps nécessaire à la remise en état des locaux si des réparations s'avèrent nécessaires.

A défaut de respecter l'obligation de maintien en l'état permanent d'exploitation, le Preneur sera redevable au Bailleur, sans préjudice de l'application des pénalités prévues par le règlement intérieur, d'une pénalité d'un montant égal à deux (2) jours de loyer en vigueur par jour d'infraction.

21.3 Frais de poursuites et actes extrajudiciaires

Les frais de commandements, sommations, mises en demeure, délivrés à la requête du Bailleur, seront supportés par le Preneur.

En cas de procédure judiciaire quelle qu'elle soit, ou d'utilisation d'une mesure conservatoire, ou d'une voie d'exécution, le Preneur devra, s'il est condamné ou si les poursuites sont dues à sa carence, rembourser au Bailleur l'intégralité des frais de justice, des dépens, des frais d'acte extrajudiciaire, des émoluments et honoraires des auxiliaires de justice et, en sus de tous frais irrépétibles, les honoraires d'avocats.

L'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre des pénalités, frais, clauses pénales et les condamnations de quel qu'ordre qu'elles soient, seront considérées comme supplément et accessoires du loyer.

ARTICLE 22 ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP - CATASTROPHES NATURELLES)

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations de communication des servitudes, risques et d'informations sur les sols auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement, et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier et ce, selon l'état (ERP) qui demeure annexé aux présentes (**Annexe 2**).

En application des dispositions des articles L.125-5 et R.125-6 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur qu'il n'a pas eu connaissance de sinistre indemnisé ayant porté sur l'immeuble au titre de catastrophes naturelles, de risques technologiques ou d'incident industriels relevant des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

ARTICLE 23 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation et des articles R. 134-1 et suivants du même code.

Il résulte de ces dispositions et notamment de l'article L. 134-3-1 du CCH, « *qu'en cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion (...). Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique* ».

Le Bailleur annexe au présent bail (**Annexe 5**) le Diagnostic de Performance Énergétique du Centre Commercial et informe le Preneur qu'un document actualisé pourra être réalisé ultérieurement et mis à sa disposition par le Bailleur.

D'une manière générale, le Preneur reconnaît qu'il ne pourra pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique remis à des fins d'information.

ARTICLE 24 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

S'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable responsable, ambitieuse et démarche de progrès continu, le Bailleur et le Preneur marquent leur intention d'œuvrer ensemble afin de réduire l'impact environnemental du centre commercial.

Les Parties mettront en œuvre, sur leurs espaces respectifs une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO2, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

Une annexe au présent Bail, intitulée « Annexe environnementale » (**Annexe 6**) décrit les mesures que les Parties mettront en place pour réduire l'empreinte environnementale globale du centre et qui s'appliqueront tant aux parties communes gérées par le Bailleur ou l'organe gestionnaire, qu'aux parties privatives occupées et gérées par les locataires-commerçants. Les Parties s'engagent donc d'un commun accord à respecter les différentes prescriptions et recommandations définies dans ladite annexe.

ARTICLE 25 SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'immeuble, par voie de vente, apport, fusion, etc., à un tiers, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent bail.

ARTICLE 26 MODIFICATIONS – TOLÉRANCES

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

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

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre partie le respect de l'obligation en cause.

ARTICLE 27 COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

Le Bailleur pourra utiliser les informations qu'il recevra, pour l'établissement et la publication de statistiques globales relatives à l'évolution du Centre Commercial et de ses composantes, et pour les besoins de calcul du loyer.

ARTICLE 28 DÉCLARATIONS

28.1 Société en cours d'immatriculation

Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, s'engage, dans un délai de deux mois à compter du jour de la signature du Bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite société par la production de l'extrait Kbis et/ou des statuts enregistrés de ladite société. A défaut, le Bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire sauf à ce que le Bailleur décide de faire jouer la clause résolutoire passé le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société.

Dans tous les cas, le Preneur se porte fort, vis à vis du Bailleur, de la reprise des engagements résultant du présent Bail par la société en cours d'immatriculation.

28.2 Sort des actes antérieurs à la signature du présent Bail

Le présent contrat, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord, acte ou échange de mails entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux Loués.

ARTICLE 29 NULLITE OU INEFFICACITE D'UNE CLAUSE

Les Parties conviennent que dans l'hypothèse où l'une quelconque des stipulations du Bail venait à être déclarée nulle, non écrite, inopposable ou inapplicable par toute autorité ou juridiction compétente, cette nullité ou inefficacité n'emportera pas la nullité de l'intégralité du Bail, ni même la nullité ou l'inefficacité de la clause qui subsistera après retranchement de la disposition annulée.

Dans ce cas, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent ou le plus proche possible de l'intention des Parties, ou lorsque cette commune intention ne peut pas être déterminée, de l'intention de la Partie que la stipulation concernée visait à protéger.

ARTICLE 30 FRAIS - ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE

Les frais et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Les Parties font élection de domicile en leur siège social.

Pour tous litiges, les Parties attribuent expressément compétence au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.



SIGNATURE DES PIECES CONTRACTUELLES

En accord entre le Bailleur et le Preneur, il est convenu de ce qui suit :

❶ Un exemplaire original du Bail, en ce compris, l'intégralité de ses annexes, est relié par le procédé " ASSEMBLACT R.C. " ; afin d'empêcher toute substitution ou addition de pages ou de mentions.

En conséquence, cet exemplaire n'est pas paraphé mais, seulement, signé à la présente page.

Cet exemplaire est remis au Preneur.

❷ Un exemplaire original du Bail :

- paraphé à toutes les pages du Bail, du Plan, de l'état des risques et pollutions (« ERP » ou anciennement dénommé Etat des Servitudes Risques d'Informations sur les Sols (ESRIS) ainsi que de l'État des travaux et l'État prévisionnel des travaux
- signé à la présente page, ainsi que sur l'imprimé ERP et sur l'Annexe Environnementale dans le cadre réservé à cet effet.

Étant précisé que ses autres annexes telles que mentionnées dans les Stipulations Particulières du Bail, sont reliées dans les mêmes conditions que ci-dessus par le procédé " ASSEMBLACT R.C. " et certifiées par la signature à la présente page.

Cet exemplaire est remis au Bailleur.

Mentions éventuelles :

- Mots rayés:
- Mots ajoutés :

FAIT A

LE

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX REMIS APRES LECTURE AUX PARTIES DANS LES CONDITIONS CI-DESSUS.

Le Bailleur

Le Preneur