

BAIL COMMERCIAL

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	6
TITRE I - STIPULATIONS PARTICULIERES	11
<i>A.) LE LOCAL (cf. article 1 des Stipulations Générales).....</i>	<i>11</i>
<i>B.) DESTINATION- LE COMMERCE (cf. article 2 des Stipulations Générales).....</i>	<i>11</i>
<i>C.) L'ENSEIGNE (cf. article 2 des Stipulations Générales).....</i>	<i>11</i>
<i>D.) DATE DE PRISE D'EFFET (cf. article 3 des Stipulations Générales).....</i>	<i>11</i>
<i>E.) LOYER (cf. article 4.1. des Stipulations Générales)</i>	<i>11</i>
<i>- E.1 Loyer de base (cf. article 4.1.1 des Stipulations Générales).....</i>	<i>11</i>
<i>- E.2 Loyer variable additionnel (cf. article 4.1.2 des Stipulations Générales).....</i>	<i>11</i>
<i>F.) DROIT D'ENTRÉE (cf. article 4.1.3 des Stipulations Générales)</i>	<i>12</i>
<i>G.) INDICE DE BASE POUR LE CALCUL DE L'ACTUALISATION (cf. article 4.1.6 des Stipulations Générales)</i>	<i>12</i>
<i>H.) INDICE DE BASE POUR LE CALCUL DE L'INDEXATION (cf. article 4.2 des Stipulations Générales)</i>	<i>12</i>
<i>I.) DÉPÔT DE GARANTIE (cf. article 5 des Stipulations Générales)</i>	<i>12</i>
<i>J.) TRAVAUX D'INSTALLATION (cf. articles 7 et 8 des Stipulations Générales)</i>	<i>12</i>
<i>K.) CESSION DU FONDS DE COMMERCE (cf. article 12 des Stipulations Générales).....</i>	<i>15</i>
<i>L.) CONTRIBUTION AU FONDS MARKETING (cf. article 14 des Stipulations Générales)</i>	<i>15</i>
<i>M.) FRAIS FORFAITAIRES AFFÉRENTS AU BAIL</i>	<i>15</i>
<i>N.) DEROGATIONS INTUITU PERSONAE.....</i>	<i>15</i>
ANNEXES AU BAIL	20
TITRE II STIPULATIONS GÉNÉRALES DU BAIL.....	21
ARTICLE 1 DÉSIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL	21
ARTICLE 2 DESTINATION – ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE DU PRENEUR	22
ARTICLE 3 DURÉE ET PRISE D'EFFET DU BAIL.....	23
ARTICLE 4 LOYER - ACTUALISATION - INDEXATION - TVA - PAIEMENTS - CHIFFRE D'AFFAIRES.....	24

4.1	Loyer	24
4.1.1	Loyer de base	24
4.1.2	Loyer variable additionnel au loyer de base	24
4.1.3	Droit d'entrée	24
4.1.4	Loyers des renouvellements éventuels	25
4.1.5	Droit d'option et droit de repentir	25
4.1.6	Actualisation	25
4.2	Indexation	25
4.3	Taxe sur la valeur ajoutée	26
4.4	Païement du loyer	26
4.4.1	Dates de paiement	26
4.4.2	Prélèvements	27
4.4.3	Imputation	27
4.5	Contrôle du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur	28
4.5.1	Définition du chiffre d'affaires	28
4.5.2	Remise des documents	28
4.5.3	Comptabilité	28
4.5.4	Contrôle comptable	29
4.5.5	Sanctions spécifiques attachées au loyer variable	29
ARTICLE 5	DÉPÔT DE GARANTIE	29
ARTICLE 6	CHARGES	30
6.1	Définition des parties d'utilité commune ou à usage collectif générales et spéciales	31
6.2	Définition des charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférentes au parties communes et/ou collectives générales ou spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre nécessaires à l'exploitation du Local	31
6.3	Impôts, taxes et redevances	36
6.4	Répartition des charges et impôts	36
6.5	Dispositions spécifiques relatives au parking	37
6.6	Facturation des charges	38
ARTICLE 7	LIVRAISON DU LOCAL	38
ARTICLE 8	TRAVAUX DU PRENEUR	39
8.1	Travaux d'aménagement à la prise de possession des lieux	39
8.2	Procédure à suivre pour tous travaux	40
8.3	Travaux de conformité	41
ARTICLE 9	ACCESSION	42
ARTICLE 10	EXPLOITATION COMMERCIALE	42
10.1	Garnissement	42
10.2	Maintien en état normal d'exploitation	42
10.3	Autorisations	43
10.4	Charges de ville et de police – Contributions – Taxes	43
10.5	Charges privatives	44
10.6	Soldes – Liquidations	44
10.7	Analyses de l'eau et de l'air	44
10.8	Activités de restauration pour les surfaces d'au moins 150 m²	45
ARTICLE 11	ENTRETIEN ET RÉPARATIONS DES LOCAUX LOUÉS – TRAVAUX DU BAILLEUR – INFORMATIONS – VISITE DES LOCAUX	45
11.1	Entretien et réparations des Locaux Loués	45
11.2	Travaux du Bailleur	46
11.3	Visite des Locaux Loués	46

ARTICLE 12	EXPLOITATION PERSONNELLE - CESSION - NANTISSEMENT	47
12.1	Exploitation personnelle - Sous-location – Location gérance	47
12.2.	Cession	47
12.2.1	Droit de cession.....	47
12.2.2	Droit de préemption	48
12.2.3	Régularisation de la cession	49
12.3	Changement de contrôle - apport du fonds de commerce	49
12.4	Nantissement	51
ARTICLE 13	RÈGLEMENT INTÉRIEUR ET AUTRES - UTILISATION DES ESPACES COMMUNS	51
13.1	Observation des règlements	51
13.2	Modifications du règlement intérieur	51
13.3	Utilisation des parties faisant l'objet d'une utilisation commune	51
ARTICLE 14	- FONDS MARKETING LIE A L'ANIMATION, LA PROMOTION COMMERCIALE – PUBLICITE	52
14.1	Détermination des opérations de promotion, d'animation et de publicité	52
14.2	Fixation du montant de la Contribution au Fonds Marketing du Preneur	52
14.3	Actualisation de la Contribution au Fonds Marketing	52
14.4	Indexation de la Contribution au Fonds Marketing	53
14.5	Modalités de paiement	53
14.6	Déclaration	54
ARTICLE 15	GESTION DES LOCAUX DU CENTRE COMMERCIAL	54
ARTICLE 16	ESTHÉTIQUE - ENSEIGNES - PUBLICITÉ.....	54
ARTICLE 17	RESTITUTION DES LIEUX	55
ARTICLE 18	RENONCIATION A RECOURS.....	56
ARTICLE 19	ASSURANCES.....	56
19.1	Assurances du Bailleur.....	56
19.2	Assurances du Preneur	57
19.3	Renonciation réciproque à recours :	57
ARTICLE 20	CLAUSE PÉNALE - INTÉRÊTS DE RETARD.....	58
ARTICLE 21	CLAUSE RÉGULATOIRE ET INDEMNITES	58
21.1	Clause régulatoire	58
21.2	Indemnités et pénalités.....	59
21.3	Frais de poursuites et actes extrajudiciaires	59
ARTICLE 22	ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP - CATASTROPHES NATURELLES)	59
ARTICLE 23	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	60
ARTICLE 24	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	60
ARTICLE 25	SUBSTITUTION DU BAILLEUR.....	60
ARTICLE 26	MODIFICATIONS – TOLÉRANCES	61
ARTICLE 27	COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS - CONFIDENTIALITÉ	61
ARTICLE 28	DÉCLARATIONS	61
28.1	Société en cours d'immatriculation.....	61

28.2	Sort des actes antérieurs à la signature du présent Bail.....	61
ARTICLE 29	NULLITE OU INEFFICACITE D'UNE CLAUSE.....	61
ARTICLE 30	FRAIS - ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE.....	62
SIGNATURE DES PIECES CONTRACTUELLES		63

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

En complément des indications qui précèdent, il est précisé que le présent Bail est conclu sous condition suspensive de 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..., matérialisé suivant les plans annexés, dans lequel se situe le Local objet du présent Bail.

Le Bail dépend donc de la réalisation des conditions suspensives ci-dessous :

- 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.

Le Bailleur informera le Preneur de la réalisation de ces conditions par tous moyens.

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.

Calendrier prévisionnel du Projet de Restructuration du CC (ci-après « **Calendrier du Projet** »)

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 du Local le 1^{er} septembre 2021

Les locaux compris dans le Projet de Restructuration du CC ouvriront au public soit tous ensemble, soit par zone, à la date que le Bailleur jugera raisonnable eu égard à l'état d'avancement des travaux de réalisation du Projet de Restructuration et des travaux d'aménagement des locataires.

- L'ouverture est actuellement prévue pour le mois de novembre 2021.

Sauf cas de force majeure, le Bailleur notifiera la date d'ouverture au Preneur selon le calendrier suivant :

- Au moins quatre mois à l'avance, sera communiqué le mois d'ouverture ;
- Au moins deux mois à l'avance, sera communiquée la semaine d'ouverture,
- Au moins un mois à l'avance, sera communiqué le jour d'ouverture.

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.

Le déroulement des différentes étapes du calendrier du Projet fera l'objet d'une information suivie du Bailleur au Preneur.

OOOOOOOOOOO

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 : **Emplacement n°KB**
- A.2 NIVEAU : **R+1**
- A.3 SURFACE GLA APPROXIMATIVE : **54 m²**

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

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

B.) DESTINATION- LE COMMERCE (cf. article 2 des Stipulations Générales)

Restauration rapide de salades, bagels, viennoiseries, pâtisseries, boissons chaudes et froides, sur place en livraison et à emporter

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

BAGEL CORNER

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.

Il est rappelé que la date prévisionnelle est celle fixée dans le Calendrier du Projet visée en préambule du Bail, qui est susceptible d'évoluer. En cas de contradiction entre la date prévisionnelle et la date mentionnée dans le procès-verbal de livraison, la date qui prévaudra sera celle portée sur ledit procès-verbal.

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

- E.1 Loyer de base (cf. article 4.1.1 des Stipulations Générales)

Le loyer annuel de base est fixé à la somme de **38.000 € HT/HC (TRENTE HUIT MILLE 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.

- E.2 Loyer variable additionnel (cf. article 4.1.2 des Stipulations Générales)

Le pourcentage du chiffre d'affaires permettant de déterminer le loyer variable additionnel en application de l'article 4.1.2 est le suivant : **7% (sept pour cent)**

Le loyer est payable dans les conditions fixées à l'article 4 du Titre II du Bail.

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

A titre exceptionnel, aucun droit d'entrée n'est dû par le Preneur.

G.) INDICE DE BASE POUR LE CALCUL DE L'ACTUALISATION (cf. article 4.1.6 des Stipulations Générales)

Néant

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 date livraison du Local, est égal à la somme de **9.500 € (NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS)**. Son montant variera dans les conditions indiquées à l'article 5 du Titre II

J.) TRAVAUX D'INSTALLATION (cf. articles 7 et 8 des Stipulations Générales)

a) Dossier d'aménagement

Le Preneur s'engage à déposer son dossier d'aménagement **au plus tard le 30 septembre 2020.**

A défaut de remise par le Preneur de son dossier d'aménagement dans le délai indiqué ci-dessus, quinze jours après l'envoi par le Bailleur d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée restée infructueuse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité forfaitaire et irréductible de cent euros (100€) par jour de retard dans la remise du dossier.

A défaut de remise par le Preneur de son dossier d'aménagement dans les trente (30) jours suivant la date limite indiquée au premier alinéa, le présent Bail deviendra caduc si bon semble au Bailleur, le Bailleur pouvant notamment disposer immédiatement du Local. Dans cette hypothèse, toutes les sommes versées par le Preneur resteront définitivement acquises au Bailleur, sans préjudice de ce qui est dit à l'alinéa précédent et sans préjudice pour le Bailleur de demander la réparation de ses entiers préjudices.

b) Date de livraison

Le Preneur s'oblige à prendre possession du Local à la date définitive de livraison qui lui sera notifiée par une convocation adressée par tous moyens écrits, ladite livraison intervenant au moins un mois avant l'ouverture au public du Projet de Restructuration du CC.

Le Bailleur notifiera au Preneur la date et l'heure auxquelles interviendra la livraison du Local (ci-après « **la Date de Livraison du Local** ») au moins un (1) 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 trois années de loyer de base 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.

Le Preneur admet qu'à la Date de Livraison du Local, le Local pourra ne pas être exactement conforme à toutes les prévisions contractuelles et notamment que le Bailleur pourrait être amené, à la demande des services de sécurité ou sur injonction administrative, ou pour assurer un meilleur fonctionnement, à modifier celui-ci ; les seuls plans ayant valeur contractuelle sont ceux des locaux dont la jouissance privative est concédée en vertu du présent Bail.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de toutes modifications ou adaptations si celles-ci étaient susceptibles d'impacter les conditions d'aménagement des lieux loués et l'exploitation du magasin selon les normes de l'enseigne du Preneur.

De même, le Preneur admet que certaines réserves émises par le Bailleur lors de la réception des travaux de l'immeuble dont dépend le Local ne soient pas levées au jour de la mise à disposition du Local. Le Preneur accepte d'en supporter les inconvénients éventuels, ainsi que l'intervention des entreprises affectées aux finitions et aux levées de réserve, sans aucune contrepartie financière, et notamment sans aucune diminution de loyer.

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.

c) Etat de livraison

Il est expressément convenu que le Local sera mis à la disposition du Preneur brut de béton, fluides en attente conformément au CPTA, le Preneur ne pouvant refuser d'en prendre possession que dans l'hypothèse où ce dernier serait dans un état ne permettant pas la réalisation de ses travaux d'aménagement, cette impossibilité de réalisation des travaux devant être dûment justifiée.

Le Preneur réalisera tous les travaux d'aménagement, d'équipements, d'ameublement et de décoration à ses frais et à sa charge conformément au Bail, à ses annexes et au dossier d'aménagement validé par le Bailleur.

Il est expressément précisé à ce titre, que le Preneur procédera lui-même à ses frais, à sa charge exclusive et à ses risques, aux travaux de construction et d'aménagement d'un kiosque sur l'emplacement donné à Bail.

Les travaux du Preneur devront être en cohérence avec l'architecture intérieure et extérieure du Centre. Le Preneur devra, donc, collaborer avec l'architecte du Bailleur pour la définition des façades du Local et les plans devront avoir reçu l'accord du Bailleur avant dépôt du dossier d'aménagement. Il est donc précisé que dans le cadre du dossier d'aménagement à soumettre pour agrément au Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 8 du Titre II du bail, celui-ci devra, impérativement, contenir des perspectives des façades et des aménagements intérieurs, qui devront être de qualité équivalente et conformes aux visuels transmis au Bailleur lors de la signature du Bail.

Compte-tenu de l'importance pour le Bailleur de l'aspect qualitatif des façades et aménagements, le refus du Bailleur sur le dossier présenté ne pourra être considéré comme discrétionnaire, même s'il persiste pour le cas où plusieurs projets lui seraient présentés.

d) Durée maximale des travaux d'installation

La date de livraison s'entend sous réserve de validation du dossier d'aménagement conformément aux dispositions de l'article 8 des Stipulations Générales et de l'accord par les administrations locales sur le dossier d'aménagement ou la validation des travaux par le Responsable Unique de Sécurité du Centre.

La durée des travaux d'aménagement initiaux du Preneur est fixée à **1 mois maximum** à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le Preneur a conscience de ce que l'achèvement des travaux de l'extension du Centre Commercial dont l'ouverture au public est indiquée, à titre prévisionnel, en préambule peut prendre du retard du fait, notamment, des contraintes de chantier telles que :

- les jours d'intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment, constatés par une attestation de la Caisse Départementale des Congés Payés du Bâtiment et des Travaux Public,
- les jours de retard consécutifs à une grève générale aux activités de l'Industrie du Bâtiment ou de celles dont elle dépend, notamment celles des transports et de l'énergie ou à la liquidation ou au redressement judiciaire de l'une des entreprises effectuant les travaux de gros-oeuvre ou des corps d'état techniques.
- les jours de retard consécutifs à des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, la nécessité de déposer de nouvelles autorisations d'urbanisme commercial ou de permis de construire ou autre...

Le Preneur en accepte tous les aléas et ce, sans remise en cause des clauses et conditions du présent Bail qui resteront sans changement à l'exception des délais de livraison du Local au Preneur et d'ouverture au public de l'extension du Centre, tels que prévus ci-dessus et qui seront prorogés du temps nécessité par les contraintes de chantier.

Plus généralement, le Preneur ne pourra se prévaloir des contraintes susvisées et du retard y attaché 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 construction notamment quant sa bonne fin dans les conditions et délais envisagés ou les prévisions des Parties qui ne peuvent être et ne sont pas garantis.

La durée des travaux du Preneur est fixée à 1 mois à compter de la date de prise d'effet du bail de sorte que le Local soit, impérativement, prêt pour le passage de la commission de sécurité et ouvert au public pour la date prévue pour l'ouverture au public du Projet de Restructuration du CC ou de la zone du Projet de Restructuration du CC concernée.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas respecté les dates et délais qui lui incombent, il devra verser au Bailleur, en sus du règlement du loyer et des charges, une indemnité égale au double du loyer pour la période de retard et ce, nonobstant la mise en place par le Bailleur des sanctions ou de la clause résolutoire prévues au présent Bail (article 21).

K.) CESSION DU FONDS DE COMMERCE (cf. article 12 des Stipulations Générales)

Il est expressément convenu entre les Parties que la fixation du loyer de base, tel qu'elle résulte du Titre I E.1), a été consentie à titre exclusif et exceptionnel au Preneur en considération de sa personne, de son activité à la date de signature des présentes.

En conséquence, en cas de cession de son fonds de commerce, le loyer en cours appliquera une majoration de **15%** et ce, dès la prise d'effet attachée à cette cession et sans qu'il soit besoin d'accomplir de plus amples formalités.

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

La contribution au Fonds Marketing est fixée à la somme annuelle de **2.430 € HT (DEUX MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS HORS TAXES)** ; TVA en sus à la charge du Preneur au taux en vigueur au jour des règlements. Cette contribution évoluera dans les conditions fixées à l'article 14 du Titre II.

M.) FRAIS FORFAITAIRES AFFÉRENTS AU BAIL

- Les honoraires forfaitaires afférents à l'établissement du Bail sont fixés à **1.500 € (mille cinq cents euros) hors taxes**, TVA en sus.

Ces honoraires à la charge du Preneur sont payables au Mandataire du Bailleur, la société WERELDHAVE MANAGEMENT FRANCE à la date de signature du Bail.

Il est précisé par ailleurs que le Preneur aura à régler au Bailleur au plus tard le jour de la livraison du Local, dans le cadre de son chantier les honoraires du pilote B fixés à 3.000 € HT, le compte de dépenses communes forfaitisé à 4.000 € HT, la nappe de sprinklage s'élevant à 2.700 € HT.

En outre, les frais et honoraires relatifs au SSI et à la vérification des fluides sont à la charge du Preneur.

N.) 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.

N1) Dérogation au Titre I.K du Bail – Cession

Par dérogation au Titre I.K du Bail, en cas de cession du fonds de commerce du Preneur :

- à une société dans laquelle Monsieur Laurent VIQUET et Madame Sylvie ETOURNEAU Epouse VIQUET détiendront cumulativement 50% du capital social et des droits de vote
- à une société dans laquelle la société BAGEL CORNER (RCS 528 944 267 PARIS) visée en tête des présentes détiendront cumulativement 50% du capital social et des droits de vote
- à une société immatriculée en France liée à la société BAGEL CORNER (RCS 528 944 267 PARIS) par un contrat de franchise, en vue pour le cessionnaire d'exercer la même activité que celle prévue au Bail et sous la même enseigne,

le loyer en cours au moment de la cession ne subira aucune majoration.

N2) Dérogation au E.1 du Titre I du Bail : loyer de base

A titre exceptionnel, et **sans préjudice de l'application du loyer variable**, il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur consent :

- une réduction de loyer annuel de base visé au E.1 du Titre I du Bail, **au cours des trois premières années du Bail à compter de la date de prise d'effet du Bail**, selon les modalités suivantes :
 - **Pour la première année du Bail**, le Preneur bénéficiera d'une réduction exceptionnelle de **20%** sur le montant du loyer annuel de base alors en vigueur ;
 - Pour la **deuxième année du Bail**, le Preneur bénéficiera d'une réduction exceptionnelle de **15%** sur le montant du loyer annuel de base alors en vigueur.
 - Pour la **troisième année du Bail**, le Preneur bénéficiera d'une réduction exceptionnelle de **10%** sur le montant du loyer annuel de base alors en vigueur.
- une franchise totale de loyer de base **en vigueur** pendant la durée des travaux d'aménagement du Preneur jusqu'à la date d'ouverture au public, la durée de franchise ne pouvant excéder un (1) mois à compter de la prise d'effet du Bail.

Il est précisé que pendant ces périodes :

- le Preneur devra s'acquitter de l'ensemble des charges et accessoires prévus au Bail ;
- le Preneur sera redevable du loyer variable additionnel, le loyer annuel de base considéré pour la détermination du loyer variable additionnel étant le loyer annuel de base hors taxes alors en vigueur après imputation de la franchise et la réduction concernée.

Il est ici précisé en tant que de besoin que nonobstant la franchise et les réductions susvisées, le loyer annuel de base contractuel sera indexé conformément aux Stipulations Générales du Bail.

Il est également précisé que la franchise et la réduction du loyer annuel de base stipulées ci-dessus seront sans effet sur le montant du dépôt de garantie qui reste calculé sur la base du montant du loyer annuel de base contractuel indexé.

En conséquence des aménagements ci-dessus, le loyer de base indexé dans les conditions du Bail, sera dû en totalité à compter du troisième anniversaire de prise d'effet du Bail.

Enfin, il est expressément convenu entre les Parties que la franchise et les réductions de loyer annuel de base ci-dessus ne sauraient être prises en compte pour la détermination de la valeur locative des locaux à l'occasion d'un renouvellement du Bail.

N3) Dérogation au E.2 du Titre I – Loyer variable additionnel

Par dérogation au E.2 du Titre I, à titre exceptionnel et personnel, **concernant uniquement la période allant de la date de prise d'effet du Bail jusqu'au 31 décembre 2022**, le pourcentage du chiffre d'affaires permettant de déterminer le loyer variable additionnel en application de l'article 4.1.2 sera de **6% (six pour cent)**.

N4) Dérogation à l'article 2.7 du Titre II du Bail – Clause de non concurrence

Le Preneur s'interdit, pendant la durée du présent Bail, et de ses renouvellements ou prorogations éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de **mille mètres** des limites extérieures du Centre Commercial, cette disposition ne portant pas atteinte au droit du Preneur de maintenir dans cette zone une exploitation préexistante à la signature du Bail

N5) Dérogation à l'article 4.1.4 - Loyers des renouvellements éventuels

Au quatrième paragraphe de l'article 4.1.4, en référence à la valeur locative, il est convenu que les Parties s'en remettent à l'appréciation du juge quant à la prise en compte des prix de cession de droit au bail et des indemnités d'entrée.

N6) Dérogations à l'article 4.5.1 – Définition du chiffre d'affaires

L'avant-dernier paragraphe de l'article 4.5.1 est modifié et remplacé par ce qui suit :

« Toutefois, ne sont pas inclus ou seront déduits dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du Preneur :

- tous rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées, effectués dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées.
- toutes sommes perçues par le Preneur pour les repas et boissons servis à son personnel.
- tous transferts de marchandises réalisés à prix coûtant entre les magasins du Preneur, dans la mesure où lesdits transferts revêtent un caractère exceptionnel et que lesdits échanges sont réalisés en vue du bon fonctionnement de l'exploitation du fonds de commerce du Preneur.

N7) Dérogation à l'article 4.5.2 - Communication du chiffre d'affaires

Le délai de 48 heures visé au dernier paragraphe de l'article 4.5.2 est porté pour à huit (8) jours **mais uniquement pour ce qui concerne la remise du chiffre d'affaire annuel certifié**.

N8) Dérogation à l'article 4.5.3 du Titre II - Comptabilité

Le deuxième paragraphe de l'article 4.5.3 est modifié comme suit :

« Le Preneur tiendra, d'autre part, à la disposition du Bailleur ou de tout organisme de son choix, dans le mois de la demande qui en serait faite pendant **trois ans** à partir de la fin de chaque année civile, les livres et

documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui ou par toute personne par lui autorisée, relatifs aux Locaux Loués, de manière à permettre le contrôle du Bailleur ».

N9) Dérogation à l'article 5 – Dépôt de garantie

Le cinquième paragraphe de l'article 5 est modifié et remplacé par ce qui suit :

« Le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de Bail, sur ledit dépôt de garantie, **48 heures après toute relance restée sans effet**, 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 ».

N10) Dérogation à l'article 7 du Titre II – Livraison du Local

Compte tenu du fait que la livraison du Local intervient dans le cadre du Projet de Restructuration du CC, le 3^{ème} paragraphe de l'article 7 est modifié comme suit :

« Le Preneur prendra possession des Locaux dans les termes et conditions du 1^{er} paragraphe du Titre I.J.c) du Bail ».

N11) Dérogation à l'article 8.1 du Titre II - Travaux d'aménagement à la prise de possession des lieux

Le sixième paragraphe de l'article 8.1 est modifié comme suit :

« Après accord du Bailleur, le Preneur devra entreprendre ses travaux dans le respect du CPTA en se conformant aux règles de l'art, et les poursuivre avec diligence pour les achever au plus tard dans le délai fixé au **Titre I.J)** des Stipulations Particulières. Au cas où il n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai prévu ci-dessus, il devra sauf cas de force majeure **ou faute imputable exclusivement au Bailleur** reconnue, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une pénalité de retard égale à 1/365^{ème} du loyer de base contractuel et au minimum cent cinquante euros (150 €) par jour de retard ».

N12) Dérogation à l'article 8.2 du Titre II du Bail - Procédure à suivre pour tous travaux

Le douzième paragraphe de l'article 8.2 est modifié comme suit :

« 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, **pour autant que les devis de ces entreprises ne soient pas exorbitant des prix de marché**. Le Preneur contractera avec ces entreprises sous sa seule responsabilité, le Bailleur y restant étranger ».

N13) Dérogation à l'article 9 du Titre II du Bail - Accession

Le dernier paragraphe de l'article 9 est modifié comme suit :

« Toutefois, le Bailleur conservera le droit de demander la restitution du Local **libre de tous travaux du Preneur en tout ou en partie et en bon état**, aux frais du Preneur et ce, même s'il a autorisé les travaux ».

N14) Dérogation à l'article 11.1 du Titre II - Entretien et réparation des Locaux loués

A l'article 11.1, les termes « *parfait état* » sont remplacés par les termes « *bon état* ».

N15) Dérogation à l'article 11.2 – Travaux du Bailleur

Le premier paragraphe de l'article 11.2 est complété par ce qui suit :

« Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pendant ses travaux pour limiter la gêne occasionnée au Preneur, et fera également ses meilleurs efforts pour prévenir le Preneur 72 heures avant, sauf urgence ou cas de force majeure ».

Le deuxième paragraphe de l'article 11.2 est modifié comme suit :

« 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. **Toutefois l'enlèvement des éléments de nature immobilière, utile pour l'exécution de ces travaux, se fera aux frais du Bailleur** ».

N16) Dérogation à l'article 12.2.2 du titre II - Droit de préemption

Par dérogation à l'article 12.2.2 du Bail, le Bailleur renonce à l'exercice du droit de préemption qui lui est reconnu dans l'hypothèse d'une cession de fonds de commerce à une société dans laquelle Monsieur Laurent VIQUET et Madame Sylvie ETOURNEAU Epouse VIQUET détiendront cumulativement 50% du capital social et des droits de vote, à une société du groupe BAGEL CORNER, en vue d'exercer la totalité des activités stipulées au Bail et sous la même enseigne et à tous franchisés sous l'enseigne BAGEL CORNER, présentant des critères de solvabilité suffisants en comparaison avec le Preneur.

Par société du groupe BAGEL CORNER, les Parties entendent toute société de droit français dans laquelle la société BAGEL CORNER (RCS 528 944 267) détient cumulativement au moins 50% du capital social et des droits de vote.

Cela étant convenu, le Preneur devra se conformer à toutes les dispositions de l'article 12.2 du Bail, notamment en ce qui concerne la notification du projet d'acte de cession.

N17) Dérogation à l'article 14.2 du Titre II du Bail - Charge de Fonds Marketing – Fonds de roulement

Le dernier paragraphe de l'article 14.2 relatif à la facturation d'un fonds de roulement est réputé non écrit à l'égard du Preneur.

N18) Dérogation à l'article 14.3 – Actualisation de la Contribution au Fonds Marketing

L'article 14.3 relatif à l'actualisation de la Contribution au Fonds Marketing est supprimé

N19) Dérogation à l'article 17 du Titre II du Bail - Restitution des lieux

A l'article 17, les termes « *parfait état* » sont remplacés par « *bon état* ».

N20) Dérogation à l'article 18 du Titre II – renonciation à recours

La rédaction des deux premières lignes de l'article 18 est remplacée par celle qui suit :

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

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. **(pour information)** Etat des travaux et Etat prévisionnel des travaux
4. Cahier des Charges Technique Preneurs
5. Règlement Intérieur du Centre
6. Diagnostic de Performance Energétique
7. 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 4**).

Le présent bail est consenti et accepté sous les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, D.145-12 à D.145-19, et R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-38 du Code de Commerce que le Preneur s'oblige à respecter, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent que le Preneur s'engage à observer.

- 1.2 La totalité de la surface déterminée en application des dispositions suivantes constituera une surface utile à l'exploitation commerciale (ci-après la « Surface Exploitée ») du Preneur, celui-ci acceptant 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.

- 1.3 Il est précisé que la surface du Local mentionnée au **Titre I A.3)** des Stipulations Particulières, comprend la surface de vente, ainsi que les autres surfaces non destinées à la vente, tels que réserves, sanitaires, locaux sociaux ou bureaux, locaux techniques.

Si le Local est destiné à l'exploitation d'une activité commerciale au sens de l'article L 752-1 du Code de commerce, le Preneur ne pourra affecter à la vente (au sens de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée), une surface supérieure à celle qui figure au **Titre I A.4)** des Stipulations Particulières.

Le Bailleur aura la possibilité de demander à tout moment que le Preneur fasse réaliser par un géomètre agréé par le Bailleur, aux frais du Preneur, un métrage de sa surface de vente qu'il devra transmettre au Bailleur à première demande de ce dernier, celui-ci étant destiné à lui permettre de s'assurer de la conformité de la surface de vente autorisée aux termes du Bail.

De la même manière, le Preneur devra transmettre à première demande du Bailleur une copie de la surface de vente qu'il déclare auprès des impôts ou de tout autre organisme au titre de la TASCOM.

Toute modification de la surface de vente initialement autorisée par le Bailleur nécessite l'accord préalable et exprès du Bailleur.

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

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.

Le Preneur devra exploiter et maintenir l'enseigne visée au **Titre I.C)** pendant toute la durée de son exploitation dans le Centre Commercial. Celle-ci ne pourra donc être modifiée qu'avec le consentement exprès du Bailleur, un avenant au Bail signé préalablement entre les Parties.

Cette autorisation ne sera pas refusée si le Preneur, dans l'impossibilité de maintenir son enseigne, propose au Bailleur une nouvelle enseigne proposant des produits de gamme et de notoriété équivalentes à l'enseigne initiale, le changement d'enseigne devant concerner l'ensemble des points de vente exploités par le Preneur et la clause de destination demeurant inchangée. Le Bailleur devra en être informé trois (3) mois avant le changement.

Il est rappelé que toute enseigne de solderie ou de discount est totalement exclue. Il est également entendu que le Preneur ne pourra à aucun moment transformer ou destiner le Local en simple lieu de stockage, showroom et/ou de livraison-retrait produit, le Local devant être en permanence bien achalandé.

- 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.

En outre, le Preneur devra exercer de manière permanente dans les lieux loués, la totalité des activités prévues au présent Bail, celles-ci constituant un tout indivisible.

- 2.4 L'adjonction, à titre accessoire, d'activité connexe ou complémentaire, est subordonnée à l'autorisation préalable et écrite du Bailleur, les activités accessoires ne pouvant en aucun cas excéder 20% du volume du chiffre d'affaires global Hors Taxes réalisé par le Preneur dans les lieux loués.

En outre et dans cette hypothèse, le Preneur prendra toutes dispositions afin de procéder à une ventilation de son chiffre d'affaires par branche d'activité, afin que le Bailleur puisse en permanence effectuer les contrôles nécessaires dans les conditions de l'article 4.

- 2.5 Il est en outre expressément rappelé ici que le non-respect de la procédure de l'article L.145-47 du Code de Commerce sur la déspecialisation, pourra entraîner la résiliation immédiate du Bail. De plus, aucun changement total d'activité ne peut avoir lieu sans autorisation du Bailleur et/ou respect de la procédure des articles L.145-48 et suivants du Code de Commerce.
- 2.6 Le Preneur ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre Commercial lui appartenant pour toutes activités, fussent-elles concurrentes.
- Le Bailleur ne sera pas davantage responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant leurs activités dans quelconque partie du Centre Commercial, pourraient faire au Preneur.
- 2.7 Le Preneur s'interdit, pendant la durée du présent Bail, et de ses renouvellements ou prorogations éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de deux mille mètres des limites extérieures du Centre Commercial, cette disposition ne portant pas atteinte au droit du Preneur de maintenir dans cette zone une exploitation préexistante à la signature du Bail.

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.
- En cas de renouvellement, les Parties conviennent expressément que les baux successifs qui feront suite au présent Bail auront une durée de dix (10) années.
- 3.2 Il est rappelé que le Preneur, sauf convention contraire des Parties, dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du Bail et/ou de ses renouvellements.
- Le congé devra être donné, en respectant les formes et délai prévus par les articles L. 145-4 2ème alinéa et L. 145-9 du Code de commerce, au moins six (6) mois à l'avance.
- 3.3 Dans le cas d'un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction délivré par le Bailleur, le Preneur s'interdit de libérer les Locaux et d'en restituer les clefs avant d'avoir perçu directement ou entre les mains d'un séquestre le montant de l'indemnité d'éviction lui revenant.
- Dans cette hypothèse de refus de renouvellement avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction, l'indemnité d'occupation due par le Preneur au Bailleur, pendant la durée de la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction, sera fixée à la valeur locative de marché.
- A cet égard, les valeurs de référence seront prises exclusivement dans le Centre Commercial, au titre des trois années précédant la date du congé outre l'année en cours.
- Les éléments de référence seront constitués exclusivement des prix librement débattus entre le Bailleur et les locataires, soit lors de la prise à bail de nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore de renouvellements amiables, en privilégiant dans la mesure du possible les même activités et des surfaces comparables. A défaut, des correctifs seront appliqués.
- Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail ou des éléments incorporels du fonds de commerce devront donc être pris en compte pour la détermination de la valeur locative, outre les travaux et améliorations.

Seule sera prise en considération la surface exploitée contractuelle des locaux sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée, sauf pour les mezzanines et les réserves en sous-sol ou déportées.

L'indemnité d'occupation sera indexée annuellement à la date anniversaire de la date de départ de l'indemnité d'occupation, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (dit « ILC ») publié trimestriellement par l'INSEE.

La première indexation se fera en prenant pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de départ de l'indemnité d'occupation, et 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.

Il est enfin précisé que l'indemnité d'occupation sera assujettie à la TVA.

ARTICLE 4 LOYER - ACTUALISATION - INDEXATION - TVA - PAIEMENTS - CHIFFRE D'AFFAIRES

4.1 Loyer

Le loyer comporte une double composante : l'une déterminée (loyer de base), l'autre variable (loyer variable additionnel), ce principe étant une condition essentielle et déterminante du Bail et de ses éventuels renouvellements.

4.1.1 Loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, payer un loyer de base annuel correspondant au montant mentionné au **Titre I E.1)** des Stipulations Particulières.

Ce loyer est un loyer minimum garanti, indexé suivant l'évolution de l'indice des Loyers Commerciaux (dit « indice ILC ») publié trimestriellement par l'INSEE.

4.1.2 Loyer variable additionnel au loyer de base

Le Preneur devra en outre régler au Bailleur, un loyer variable additionnel éventuel correspondant à la différence positive entre :

- d'une part, le pourcentage défini au **Titre I E.2)** des Stipulations Particulières sur le chiffre d'affaires hors taxes tel que défini à l'article 4.5.1 réalisé par le Preneur pendant la période considérée,
- d'autre part, le loyer de base tel que défini à l'article 4.1.1.

Le loyer variable additionnel sera calculé sur une année civile, et sur la période d'exploitation si celle-ci ne couvre pas l'année civile complète.

Ainsi par exemple, au cours de la période allant du début d'exploitation jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer variable additionnel correspondra à la différence positive entre le pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé au cours de cette période, et le loyer de base exigible sur la même période.

4.1.3 Droit d'entrée

Le Preneur est redevable d'un droit d'entrée dont le montant est fixé au **Titre I.F)** des Stipulations Particulières dont le paiement intervient à la signature du Bail. En cas de départ volontaire du Preneur ou de résiliation du Bail pour quelque motif que ce soit, ce droit d'entrée restera définitivement acquis au Bailleur.

4.1.4 Loyers des renouvellements éventuels

Il est expressément convenu entre les Parties que lors des renouvellements successifs, le loyer de base sera fixé à la valeur locative appréciée au jour de la prise d'effet du Bail renouvelé et déterminée comme il est dit ci-après.

Par dérogation expresse au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce, la variation du loyer de renouvellement ne sera aucunement encadrée et le nouveau loyer s'appliquera intégralement lors de la première année du bail renouvelé.

Les Parties, en cas de litige, pour déterminer le loyer de base de renouvellement, attribuent expressément compétence au Juge des Loyers Commerciaux du lieu de situation de l'immeuble à l'effet de fixer le loyer de base de renouvellement, par référence aux autres loyers de base du Centre Commercial, le Centre Commercial constituant dans la commune intention des Parties, une unité autonome de marché.

Les valeurs de référence seront prises exclusivement au titre des trois années précédant la date du renouvellement, et seront constituées exclusivement de prix librement débattus entre le Bailleur et les locataires, soit, lors de la prise à bail de nouveaux locaux, soit, à l'occasion de modifications locatives, soit encore de renouvellements amiables. Les loyers de base additionnés d'un dixième des prix de cession de droit au bail et/ou des indemnités d'entrée devront être pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

Il sera privilégié dans la mesure du possible des locaux présentant des caractéristiques comparables aux Locaux Loués, à défaut, des correctifs seront appliqués.

Tant pour la détermination des loyers de comparaison que pour la détermination du loyer de renouvellement, sera prise en considération la Surface Exploitée des locaux sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée, sauf pour les mezzanines et les réserves en sous-sol ou déportées.

Il est précisé que les travaux d'aménagement et/ou d'amélioration du Preneur réalisés au cours du bail expiré, seront pris en compte pour la détermination de la valeur locative lors du renouvellement suivant.

Le loyer variable sera reconduit lors du renouvellement du Bail aux mêmes conditions, la fixation d'un loyer selon un mode binaire composé d'un loyer de base et d'un loyer variable est une condition essentielle et déterminante du Bail et de son ou ses renouvellements.

Le présent article est déterminant de l'accord des Parties sans lequel elles n'auraient pas contracté.

4.1.5 Droit d'option et droit de repentir

Le Bailleur et le Preneur bénéficient en tant que de besoin conventionnellement du droit d'option prévu par l'article L. 145-57 du Code de Commerce et du droit de repentir prévu à l'article L. 145-58 du Code de Commerce.

4.1.6 Actualisation

A la première facturation d'un terme de loyer, le loyer sera actualisé suivant l'évolution qu'aura connu l'Indice des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE, l'indice de base au dénominateur étant l'indice indiqué au **Titre I.G)** des Stipulations Particulières, l'indice de comparaison étant le dernier indice connu au jour de la prise d'effet du Bail.

4.2 Indexation

Le loyer de base mentionné comme il est dit à l'article 4.1.1, actualisé le cas échéant, 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.

En raison du délai de remise du chiffre d'affaires, le Bailleur aura la faculté d'appeler à titre provisionnel soit le loyer de base, soit le loyer calculé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours du trimestre précédent ou de l'année écoulée, et une facture de régularisation étant adressée au Preneur dès que le chiffre d'affaires sera connu.

Après communication du chiffre d'affaires du Preneur dans les conditions prévues au Bail, le Bailleur établira le décompte de loyer définitif pour l'année ou la fraction d'année écoulée en fonction du chiffre d'affaires effectivement réalisé par le Preneur pendant cette même période. Une facture complémentaire ou un avoir le cas échéant correspondant au réajustement des sommes versées sera adressé au Preneur. Le Preneur s'engage à régler à première demande du Bailleur le réajustement qui résultera. Si le décompte fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il s'imputera sur l'acompte trimestriel suivant.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur préalablement à son départ du Local pour quelque raison que ce soit, le chiffre d'affaires réalisé pour l'année ou fraction d'année au cours de laquelle aura lieu son départ.

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.

4.5 Contrôle du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur

4.5.1 Définition du chiffre d'affaires

Par chiffre d'affaires, il est entendu le montant total des recettes résultant des ventes hors taxes, au comptant ou à crédit, réalisées par le Preneur dans le cadre de toutes activités professionnelles, et toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant des activités réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des Locaux Loués ou des surfaces communes (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités), y compris les ventes à l'exportation.

Le chiffre d'affaires comprend également les ventes ou services résultant de commandes passées par quelque moyen que ce soit (par lettres, téléphone, ou tout support digital tel que courrier électronique, internet, application mobile, borne de commande, abonnement, etc.), et par qui que ce soit (i) soit à partir d'une partie du Local et livrés dans le Local, (ii) soit à partir d'une partie du Local et livrés hors du Local et (iii) soit hors du Local et livrés dans le Local, en ce compris les rétrocessions effectuées par le Preneur (par exemple : refacturation de marchandises entre sociétés du même groupe).

Toutefois, ne sont pas inclus ou seront déduits dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du Preneur tous rabais, remises, ristournes, ainsi que les restitutions de commandes annulées, effectués dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées.

Concernant les ventes à crédit, le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

4.5.2 Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur :

- a) Dans les 5 jours consécutifs à la fin de chaque mois, un état certifié sincère et véritable signé par le Preneur ou par tout délégué dûment habilité, comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu, établi de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.
- b) A la fin de chaque année civile, le Preneur devra communiquer au Bailleur dans un délai maximum de trois (3) mois, le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année civile écoulée, hors taxes et toutes taxes comprises. La déclaration de ce chiffre d'affaires devra être certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes désigné par le Preneur, à ses frais.

Le Bailleur pourra, s'il le souhaite, établir à tout moment pendant la durée du Bail un formulaire de déclaration type à compléter par le Preneur.

A défaut par le Preneur de transmettre dans les délais requis l'ensemble des informations afférentes au chiffre d'affaires, et sans préjudice des droits et actions que le Bailleur serait fondé à engager, le Preneur sera redevable de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de 150 € (cent cinquante euros), par jour calendaire de retard. Ladite pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

4.5.3 Comptabilité

Le Preneur devra utiliser des procédés de comptabilisation électronique de ses opérations dont il devra justifier, à première demande du Bailleur.

Le Preneur tiendra, d'autre part, à la disposition du Bailleur ou de tout organisme de son choix, dans le mois de la demande qui en serait faite pendant cinq ans à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui ou par toute personne par lui autorisée, relatifs aux Locaux Loués, de manière à permettre le contrôle du Bailleur.

4.5.4 Contrôle comptable

Le droit du Bailleur de faire procéder par tout organisme comptable ou Commissaire aux Comptes de son choix, dans les cinq ans suivant la présentation d'un état mensuel ou de la déclaration annuelle, à un contrôle des livres et documents, procédés de vente internet du Preneur a pour but de permettre de vérifier la bonne application du loyer variable et la véracité du chiffre d'affaires déclaré relativement aux Locaux Loués.

Ce contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous occupants, sous-locataires, concessionnaires, etc. et relatifs à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé par eux qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable.

4.5.5 Sanctions spécifiques attachées au loyer variable

Si le Preneur ne met pas à la disposition de l'organisme comptable mandaté par le Bailleur les documents valides nécessaires au contrôle du chiffre d'affaires ou si, après une mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception, restée infructueuse pendant huit (8) jours, le Preneur refuse ou garde le silence malgré la demande qui lui est faite, il devra régler au Bailleur une pénalité de 500 euros forfaitaire et irréductible par jour de retard, qui commencera à courir huit (8) jours après la première présentation du courrier recommandé précité. Le montant de la pénalité sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer de base.

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent (2%) ou plus le chiffre d'affaires déclaré, les frais de contrôle comptable seront supportés par le Preneur, sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur.

Si le contrôle révèle une différence de plus de deux pour cent (2%); le Preneur devra en outre régler au Bailleur, une indemnité égale à trois (3) mois de loyer de base toutes taxes incluses à titre forfaitaire et irréductible, indépendamment du complément de loyer afférent au chiffre d'affaires qui n'a pas été déclaré.

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 de base, 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 de base 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 et communication de son chiffre d'affaires certifié dans les conditions de l'article 4.5.2 b) à la date de prise d'effet de la cession.
- 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

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 communes générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial, 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 non refacturables au Preneur, tels que limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Etant 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 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 d'utilité commune et/ou à usage collectif de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial sont définies par les documents visés en Préambule et par tout document qui les modifieront.

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 jusque 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 Définition des charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférentes aux parties communes et/ou collectives générales ou spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre nécessaires à l'exploitation du Local

6.2.1 En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail 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 Les catégories visées ci-dessous sont limitatives, en revanche le descriptif de ces catégories et sous-catégories est énonciatif mais non limitatif.

Ainsi, les charges qui sont imputables au Preneur, dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce, comprendront notamment:

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 jalonnement 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

6.3.1 En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, 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 TASCOM (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.

6.3.2 Sont imputables au Bailleur :

- La contribution économique territoriale relative aux locaux,
- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

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 attachés à chaque lot de copropriété.

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
- 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.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, 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 Travaux d'aménagement à la prise de possession des lieux

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local sont exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions définies par le Bail et ses annexes, notamment le cahier des charges technique preneurs (désigné « CCTP » ou « CPTA ») et le règlement intérieur, et après obtention des autorisations administratives nécessaires. A cet effet, le Preneur est tenu de respecter la procédure de travaux prévue à l'article 8.2 ci-après.

Dans le délai mentionné dans les Stipulations Particulières du Titre I, le Preneur devra avoir fourni au Bailleur ou son représentant pour agrément exprès et écrit, sans que ces derniers n'engagent à aucun moment leur responsabilité sur les prescriptions techniques des travaux exécutés par le Preneur, un dossier complet pour accord, et afin de vérifier sa compatibilité avec l'esthétique du Centre Commercial.

Il est rappelé que le dossier comprend notamment les plans et projet d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux à réaliser tant à l'intérieur du Local qu'en façade et/ou vitrine du Local, le descriptif détaillé du concept du Preneur avec le détail du mobilier, des matériaux, et des éléments décoratifs utilisés.

Pendant la période de réalisation des travaux d'aménagement de son Local, le Preneur devra couvrir dès son entrée dans les lieux, les risques afférents à ses propres travaux en contractant une police d'assurance responsabilité civile auprès d'une compagnie notoire dont le siège social est en France et en justifier spontanément auprès du Bailleur.

Les travaux du Preneur devront être dirigés par un architecte ou un décorateur professionnel qui devront être assurés de même que tous les autres intervenants, conformément aux dispositions légales, le Preneur devant justifier qu'ils sont couverts en responsabilité civile et professionnelle et à jour des primes à leur charge.

Après accord du Bailleur, le Preneur devra entreprendre ses travaux dans le respect du CPTA en se conformant aux règles de l'art, et les poursuivre avec diligence pour les achever au plus tard dans le délai fixé au **Titre I.J)** des Stipulations Particulières. Au cas où il n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai prévu ci-dessus, il devra sauf cas de force majeure reconnue, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une pénalité de retard égale à 1/365^{ième} du loyer de base contractuel et au minimum cent cinquante euros (150 €) par jour de retard.

Le Preneur sera tenu de verser au Bailleur les honoraires dus en contrepartie de l'assistance technique nécessaire à la réalisation des travaux d'aménagement conformément au Cahier des Charges Technique Preneurs.

A l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la commission de sécurité ainsi que du rapport d'un bureau de contrôle, attestant que les travaux réalisés l'ont été en conformité avec la réglementation en vigueur et le dossier d'aménagement approuvé par l'administration.

Dans le cas où les aménagements et agencements du Preneur ne seraient pas conformes aux documents ayant obtenu l'accord du Bailleur en application de l'article 8.1, ou la surface de vente non respectée, le Bailleur aura la faculté de mettre en demeure le Preneur de respecter ses engagements. A défaut, (10) jours après une mise en demeure, le Preneur devra payer au Bailleur une pénalité égale à 1/365^{ième} du montant du loyer de base contractuel et au minimum trois cents euros (300 €) par jour de retard, sans préjudice si bon semble au Bailleur de la mise en œuvre de la clause résolutoire, de toute action judiciaire pour le respect de ses droits, y compris sous astreinte, et de tous dommages et intérêts.

Il est ici précisé que les travaux et aménagements réalisés par le Preneur à l'entrée dans les lieux pour la mise en activité ne pourront être modifiés sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

8.2 Procédure à suivre pour tous travaux

Tous les travaux d'installation et par la suite tous travaux comportant changement de distribution, cloisonnement, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie qu'elle qu'en soit la source d'énergie, démolition quelconque, construction, y compris de mezzanine, ou modification 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, dans la limite du 2° alinéa de l'article R. 145-35 du Code de commerce ou d'une nouvelle réglementation postérieure à la signature du Bail.

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 proscribit 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 EXPLOITATION COMMERCIALE

10.1 Garnissement

Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent Bail.

10.2 Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption pendant les horaires d'ouverture du Centre Commercial, dans les conditions prévues au règlement intérieur.

Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle, afin de favoriser l'image du Centre.

Il devra en outre affecter à la vente la totalité des surfaces, à l'exclusion des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les locaux sociaux, et sans excéder la surface mentionnée au **Titre I.A.4).**

Le Preneur devra exercer ses activités de manière à ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres exploitants du Centre.

D'une façon générale, le Preneur devra jouir des lieux loués en « bon père de famille » suivant leur destination en veillant à ne rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer le Local ou apporter aucun trouble de jouissance au voisinage ; notamment quant au bruit, aux vibrations, à l'odeur, à la fumée et à toutes émanations, et d'une façon générale à aucun abus de jouissance. Il est rappelé à cet effet que le racolage est interdit.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, ou au gestionnaire et devra se conformer aux directives de ces derniers afin qu'ils ne soient jamais inquiétés, ni recherchés, le Preneur les garantissant de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Par ailleurs, en cas de fermeture et/ou de non exploitation du Local par le Preneur sans autorisation préalable du Bailleur pendant plus de dix jours consécutifs, y compris en cas de procédure collective, le Bailleur pourra, sans notification préalable, prendre toute mesure conservatoire dans son intérêt et/ou celui du Centre Commercial, et pourra notamment procéder à la pose d'une palissade devant le Local aux frais du Preneur.

Ces conditions d'exploitation sont déterminantes pour le Bailleur; en l'imposant à tous ses preneurs, le Bailleur fait en sorte de favoriser l'image commerciale du Centre.

Le Preneur a la garde juridique et matérielle des lieux loués et la maîtrise des activités qui y sont exercées, quelles qu'elles soient. Il assure en permanence la surveillance des Locaux Loués contre les risques d'intrusion et s'oblige à prendre toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations, mobiliers et marchandises se trouvant dans le Local.

Le Preneur répond, sans recours contre le Bailleur, de tout événement survenu dans les lieux loués, quelles que soient les conséquences vis à vis de ses préposés, fournisseurs, clients et tiers, ainsi que des dommages qui pourraient en résulter.

Si l'activité du Preneur rend nécessaire l'accès à ses Locaux pendant la période de fermeture du Centre Commercial, le Preneur s'obligera à souscrire un contrat de surveillance spécifique dont le coût sera à sa charge.

Le Preneur devra informer immédiatement par lettre recommandée avec avis de réception, de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le préjudice en résultant et notamment des conséquences d'un retard apporté à la déclaration aux assureurs.

10.3 Autorisations

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées au **Titre I.B)** des Stipulations Particulières, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires au Preneur, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations, ou de suppression ultérieure de celles-ci.

En conséquence, le Preneur a fait et fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour la création et l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses activités et à l'utilisation des Locaux Loués.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 Soldes – Liquidations

Le Preneur aura la possibilité d'effectuer, dans les Locaux Loués, des soldes dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par le Bailleur.

Les liquidations de stock sont interdites sauf autorisations administratives expresses, requises par la réglementation en vigueur et dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages en matière de centres commerciaux. Sont donc prohibées toutes présentations des marchandises en vrac ou en boîtes empilées et, plus généralement, toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre,...) est interdite dans ces mêmes locaux sauf dérogation du Bailleur ou de son représentant.

10.7 Analyses de l'eau et de l'air

Le Preneur s'oblige à faire analyser, au moins une fois par an, la qualité de l'air et de l'eau utilisée dans les Locaux, Loués par un organisme habilité. Si ce contrôle révèle une contamination de quelque nature que ce soit, il s'oblige à y remédier immédiatement, à informer sans délai le Bailleur et à lui justifier de toute mesure prise par lui pour mettre fin à l'anomalie constatée par tout moyen approprié. En cas de carence du Preneur, le Bailleur pourra prendre toutes mesures nécessaires pour faire intervenir tout bureau d'études ou toute entreprise, le coût d'intervention de ces bureaux d'études et entreprises sera refacturé au Preneur.

10.8 Activités de restauration pour les surfaces d'au moins 150 m²

Dans l'hypothèse où, le Preneur exercerait une activité de restauration dans un local d'une surface supérieure ou égale à 150 m² environ telle qu'indiquée au **Titre I.A3)** du Bail, ce dernier s'engage à installer dans son Local des cabinets d'aisances et ce, conformément aux dispositions de l'article 21 de l'Arrêté du 9 mai 1995 « *Réglementant l'hygiène des aliments remis directement au consommateur* ». Lesdits cabinets devront être obligatoirement maintenus ouverts à la clientèle du Preneur pendant les horaires d'ouverture du Local, conformément aux dispositions du Bail et de ses annexes.

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

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 EXPLOITATION PERSONNELLE - CESSION - NANTISSEMENT

12.1 Exploitation personnelle - Sous-location – Location gérance

Le Preneur devra exploiter personnellement le Local et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement à titre gratuit ou précaire.

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

De même toute location-gérance ou gérance-mandataire du fonds de commerce, ou encore domiciliation, mise à disposition même à titre gratuit à un tiers est interdite.

12.2. Cession

12.2.1 Droit de cession

Le Preneur ne pourra en aucun cas céder son droit au bail seul. Il pourra cependant céder son droit au bail à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce sous réserve du respect du droit de préemption du Bailleur et de son agrément.

La cession du fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les lieux loués, telles que définies au **Titre I.B)** des Stipulations Particulières, lesquelles constituent un tout indivisible, ainsi que sur les éléments du fonds de commerce.

En cas de cession du fonds de commerce, le projet d'acte de cession devra être notifié au Bailleur au moins deux mois avant sa signature soit pour que celui-ci exerce son droit de préemption dans les conditions ci-dessous décrites, soit dans le cas contraire, pour qu'il puisse s'assurer des conditions et de la régularité de la cession notamment au regard des spécifications du présent Bail. Le non-respect de cette clause entraînerait l'inopposabilité de la cession au Bailleur, et si bon lui semble, la résiliation immédiate du Bail.

Les stipulations convenues entre les Parties aux termes du **Titre I.K)**, seront applicables dès la prise d'effet de la cession, sans qu'il soit besoin d'accomplir de plus amples formalités.

Sera réputée vente de fonds de commerce, la vente portant exclusivement sur le fonds créé dans les lieux loués, même si elle ne porte pas sur certains éléments communs à l'ensemble des exploitations du Preneur (marque, enseigne, nom commercial...), ainsi que la cession de la totalité ou d'un bloc majoritaire des parts sociales ou actions de la société titulaire du Bail.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra remettre au Bailleur le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base, les fonds de roulement le cas échéant, un mandat SEPA dûment régularisé permettant le prélèvement automatique visé à l'article 4.4.2 et une attestation d'assurance des Locaux conformément à l'article 19.

Lors de la cession du fonds de commerce un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des locaux par ce dernier. Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le cessionnaire.

Il est d'ores et déjà convenu que cet état des lieux ne s'entendra que comme un simple constat par le Bailleur et le cessionnaire de l'état du Local. Seul le procès-verbal contradictoire de livraison fait foi. En conséquence, le Bailleur ne garantira ni l'état du Local, ni les vices de toutes natures cachés ou apparents, ni l'adaptation du Local à l'activité du Preneur, ni toute autre disposition figurant à ce sujet dans l'acte de cession entre le cédant et le cessionnaire relativement à l'état du Local. Le cessionnaire devra faire son affaire personnelle des rapports de droit pouvant exister à l'encontre du cédant, de sorte que la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires ne puisse être recherchée.

12.2.2 Droit de préemption

Après éventuelle purge du droit de préemption de la commune en application des articles L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le Preneur devra notifier au Bailleur, au moins deux mois avant la date prévue pour réaliser l'opération, par lettre recommandée avec avis de réception, son projet complet d'acte de cession en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix et sa ventilation, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

Toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

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

Toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au Bailleur, et entraînera la mise en œuvre de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Le Bailleur aura la faculté dans les deux mois de la réception de la notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, de sa décision d'user de son droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il décidera de se substituer.

Dès lors que le Bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préemption, les dispositions de l'article 1589, alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les deux mois suivant la notification de l'exercice du droit.

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

Si le Bailleur n'avait pas préempté mais que la cession était consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale ou à des conditions différentes ou à un autre acquéreur que celui présenté, la cession sera inopposable au Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire si bon lui semble.

Les stipulations relatives au droit de préemption seront applicables à toutes les cessions quelles qu'en soient les modalités, cession ou apport de fonds de commerce, amiable ou par adjudication etc. et ce même en cas de procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur.

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

12.2.3 Régularisation de la cession

Toute cession qui aura été autorisée par le Bailleur devra être régularisée par acte établi par un avocat ou un notaire auquel le Bailleur devra être appelé à intervenir. L'intervention du Bailleur prendra la forme d'un avenant d'agrément de cession signé par ce dernier, le cédant et le cessionnaire, dont les honoraires de rédaction seront supportés par le cessionnaire.

Tout acte de cession, ne comportant pas l'intervention du Bailleur ou la justification de sa renonciation à intervenir, sera inopposable au Bailleur et entraînera la mise en œuvre de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur, même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure ne soit nécessaire.

Une expédition de l'acte de cession ou d'un exemplaire original devra être adressée dans le délai d'un mois de la cession, sans frais au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toute somme dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires. Si le paiement des sommes dues est effectué lors de la signature de l'acte de cession, le Bailleur se réserve de demander au cédant de payer par chèque de banque.

Pour une période de 3 (trois) ans à compter de la prise d'effet de la cession, le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives, demeureront garants et solidaires du paiement des loyers, charges et accessoires, des indemnités d'occupation dus le cas échéant, et du respect de toutes autres obligations financières liées au Bail.

Cette garantie solidaire sera due indistinctement tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant.

Cette garantie solidaire d'une durée de trois ans s'appliquera que le présent Bail soit en cours ou en tacite prolongation.

Le Bailleur devra informer préalablement à la mise en œuvre de la garantie le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai de six (6) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, et ce, par dérogation à l'article L.145-16-1 du Code de Commerce.

L'engagement de garantie solidaire devra figurer, conformément aux conditions ci-dessus énoncées, dans l'acte de cession de bail. Si le Preneur ne respecte pas cette obligation, le Bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur, de plein droit, du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu de l'inopposabilité de la clause de solidarité au cédant et/ou aux organes de la procédure, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à trois années du dernier loyer payé hors taxes, cette caution étant consentie au Bailleur pendant toute la durée du Bail restant à courir à compter de la date de cession.

12.3 Changement de contrôle - apport du fonds de commerce

12.3.1 En cas de changement de contrôle envisagé du Preneur au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce - à l'exception des cessions de contrôle intragroupe au profit d'une société contrôlée ou contrôlant le Preneur au sens de L 233-3 du Code de commerce - le Preneur s'engage à notifier au Bailleur (ou à toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer) une promesse de vente sur le fonds de commerce exploité dans le Local comprenant le droit au Bail.

Le Preneur devra, en conséquence, notifier par lettre recommandée avec avis de réception au Bailleur l'intention par les associés ou actionnaires contrôlant directement ou indirectement le Preneur de céder les parts sociales ou actions du Preneur, en lui indiquant le cessionnaire pressenti, la valorisation du fonds de commerce exploité dans le Local et les conditions de cession dudit fonds. Cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues.

- a) Si le Bailleur manifeste sa décision d'exercer la présente promesse de vente sur le fonds de commerce comprenant le droit au Bail, à son profit ou au profit de toute personne morale ou physique qu'il entendra se substituer, par lettre recommandée avec avis de réception dans les trente jours de la réception de la notification du Preneur, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

L'acte de cession de fonds de commerce devra alors être régularisé dans le mois suivant la notification de la décision du Bailleur.

- b) Dans l'hypothèse où le Bailleur ne serait pas d'accord sur le prix ou les conditions proposés pour le fonds de commerce comprenant le droit au bail, le prix et les éventuelles conditions seront déterminés, à défaut d'accord entre les Parties, par un expert unique, désigné en cas de désaccord des Parties par le Président du Tribunal de commerce de Paris statuant par ordonnance de référé à la demande de la Partie la plus diligente faite dans le mois de la notification du Preneur. La décision de l'expert ne sera pas susceptible de recours.

L'expert devra statuer selon les conditions et usages en vigueur, étant précisé que pour déterminer le prix et les conditions, l'expert devra s'en tenir aux seuls éléments relatifs au fonds de commerce et ne devra pas tenir compte du fait qu'il peut être intégré dans une cession ou une transaction plus globale.

Ce prix et les conditions seront notifiés aux Parties dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la saisine de l'expert. Chaque Partie pourra exercer un droit de repentir dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du prix du fonds de commerce et des conditions fixés par l'expert.

Les frais d'expertise seront supportés à parts égales par chaque Partie, sauf si le droit de repentir est exercé, auquel cas la Partie usant de cette faculté aura à payer l'intégralité des frais d'expertise.

Si aucune des Parties n'exerce son droit de repentir, le fonds de commerce sera cédé au Bailleur dans les dix jours de la date ultime du repentir aux prix et conditions fixés par l'expert.

- c) Si le Bailleur n'entendait pas préempter à l'issue des délais susvisés aux paragraphes a) et b), la cession des actions ou parts sociales telle que projetée dans sa notification pourra avoir lieu au bénéfice du cessionnaire mentionné dans la notification ci-dessus.
- d) Les dispositions du présent article sont applicables dans tous les cas de cession des actions ou parts sociales du Preneur, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, amiable, judiciaire, par voie d'adjudication publique...etc. Par cession, il faut entendre toute vente, tout apport, fusion, échange ou autre ayant pour effet un transfert de la propriété des actions ou parts sociales du Preneur ou du contrôle effectif du Preneur.

Lesdites dispositions s'appliquent aussi à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, à la cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apport en numéraire ainsi qu'à toute augmentation de capital ayant pour effet de transférer le contrôle effectif du Preneur à un ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

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

12.3.2 Cas particuliers des fusions, scission, transmission universelle de patrimoine et des opérations d'apport partiel d'actif.

Dans le cadre des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 145-16 du Code de commerce, le Preneur pourra procéder à toute opération de fusion, de scission, de transmission universelle de patrimoine ou d'apport d'une partie de son actif.

En ce cas, le présent Bail sera, automatiquement, transféré à la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou bénéficiaire de l'apport aux mêmes clauses et conditions.

En cas d'apport, le Preneur restera garant de la société bénéficiaire de l'apport dans les conditions susvisées.

12.4 Nantissement

Tout nantissement amiable sur le fonds de commerce exploité dans les lieux loués, devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un mois suivant son inscription.

ARTICLE 13 RÈGLEMENT INTÉRIEUR ET AUTRES - UTILISATION DES ESPACES COMMUNS

13.1 Observation des règlements

Le règlement intérieur annexé au présent Bail (**Annexe 5**) 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 conviendront 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, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique du Centre Commercial devra être soumis à l'approbation du Bailleur ou de son mandataire.

16.1 Toute installation d'enseignes, tout agencement en saillie sur la façade des lieux loués, toute apposition ou utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, inscriptions sur la devanture, dispositifs digitaux permettant de diffuser des images, des messages sur ou derrière la vitrine sont subordonnés à l'agrément écrit et préalable du Bailleur ou de son mandataire, s'il y a lieu du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, et le cas échéant, à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet. Il en sera de même de toute modification ultérieure, ou de leur remplacement.

Toute installation sur la ou les façades extérieures ou le toit est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son mandataire.

Les autorisations et agréments ci-dessus, à défaut de durée déterminée précisée, ont un caractère précaire et révocable.

- 16.2** Le Preneur s'engage dans la publicité relative exclusivement à son activité dans le Centre Commercial, à utiliser le nom, le sigle et le graphisme dudit Centre.

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 signe distinctif relatif à sa marque ou son nom commercial (enseigne, drapeau, affichage extérieur et en façade du Centre Commercial) et plus généralement 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 (pour les Locaux Loués) ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra en outre assurer ses pertes d'exploitation consécutives à l'un des risques précités.

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, les dommages corporels matériels et immatériels devant être couverts à concurrence d'un montant minimum de 4 500 000 € par sinistre et les dommages matériels et immatériels consécutifs à concurrence d'un montant minimum de 760 000 € par sinistre. Ce minimum pourra être augmenté sur demande du Bailleur, en fonction des normes en vigueur.

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 quelque 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 6**) 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 7**) 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 - CONFIDENTIALITÉ

Le Bailleur ne pourra utiliser les informations qu'il recevra, quant aux chiffres d'affaires réalisés, que 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