

B A I L C O M M E R C I A L

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SNC GINKO COMMERCE**, société en nom collectif au capital de 1 000,00 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° 802 001 404, ayant son siège social au 3, Bd Gallieni, 92 130 ISSY-LES-MOULINEAUX,

Représentée par son gérant la **SAS BOUYGUES IMMOBILIER**, société par actions simplifiée au capital de 138 577 320,00 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n° 562 091 546, ayant son siège social au 3, Bd Gallieni, 92 130 ISSY-LES-MOULINEAUX, agissant en vertu des statuts,

Et aux présentes représentée par **Monsieur Santiago EVANGELITA** en sa qualité de Directeur des Opérations, dument habilité à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir sous seing privé en date du 25 février 2020, déposé au rang des minutes de Maître Jacques Laurent RENUCCI notaire à Paris le 06 mai 2020, conféré par Monsieur Benoît DANTEC en sa qualité de Directeur Général Immobilier Commercial de la société BOUYGUES IMMOBILIER, lui-même agissant en vertu d'un pouvoir en date du 07 juin 2019 conféré par Monsieur Arnaud BEKAERT en sa qualité de Directeur Général UrbanEra Commerce et Internationale de la SAS BOUYGUES IMMOBILIER, agissant lui-même en vertu d'un pouvoir en date du 04 juin 2019 conféré par Monsieur Pascal MINAULT en sa qualité de Président de la société BOUYGUES IMMOBILIER, ci-annexés.

Ci-après dénommée "le Bailleur"

D'UNE PART

ET :

Monsieur Laurent, Jean-Pierre VIQUET,
né le 5 mars 1973 à MONTDIDIER (Somme),

&

Madame Sylvie, Louise, Lucienne VIQUET née ETOURNEAU,
née le 27 août 1972 à CENON (Gironde),

Tous deux de nationalité française, mariés le 19/07/1997 à la mairie de Floirac, sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, ce régime n'ayant subi aucune modification depuis, et demeurant ensemble : 9 Lieudit Le Basque, SAILLANS (Gironde),

Etant entendu que Madame Sylvie VIQUET et Monsieur Laurent VIQUET pourront, avant la date de prise d'effet du présent bail, se substituer pour les besoins de l'exécution des présentes une société à constituer (la société à responsabilité limitée BCGV, société à Responsabilité limitée au capital de 2000 euros, dont le siège social est à BORDEAUX (33000) Centre commerçant GINKO BORDEAUX LAC, en cours d'immatriculation), et dont Madame Sylvie VIQUET et/ou Monsieur Laurent VIQUET sera(ont) le représentant légal et dans les conditions prévues à titre liminaire du Titre II des dispositions particulières.

Ci-après dénommée "le Preneur"

DS
W

DS
VS

D'AUTRE PART

DS
ES

PRESENCE - REPRESENTATION

Les personnes signataires ont tous pouvoirs pour signer l'acte de bail commercial en vertu :

- Des statuts de la société donnant pouvoir au gérant ou au Président Directeur Général pour signer le présent bail dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte ;
- Soit de la délibération du conseil d'administration autorisant le signataire à signer ledit protocole ;
- Soit de la délégation de pouvoir autorisant le signataire à engager la société qu'il représente pour la signature du bail, dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte après mention ;
- Soit en vertu d'un mandat donnant pouvoir au signataire qui demeurera annexé au présent acte.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens et notamment :

- Qu'ils ne sont pas, n'ont jamais été ou ne sont pas susceptibles au jour de la signature du bail d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'ils ne sont pas en état de cessation des paiements ou en procédure de conciliation ou de sauvegarde ;
- En qui concerne les personnes physiques, qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs, que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes et qu'elles ont la qualité de résident français.

Si le Preneur est une personne physique, il devra informer le Bailleur sans délai, par LRAR, de tout changement de son état civil (mariage, divorce, PACS. Etc.), sa capacité, son domicile ou siège social, sur la forme de la société, ou plus généralement sur son identité.

Si le Preneur est une personne morale, il devra informer le Bailleur sans délai, par LRAR, de toute modification des statuts ou changement d'état de ladite personne morale, en ce compris les procédures de conciliation, sauvegarde ou collective.

SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

Dans l'hypothèse où la ou les personnes physiques ou morales signataire(s) Preneur(s) des présentes agissent pour le compte d'une société en cours de formation dans laquelle elle(s) sera(ont) le représentant légal en même temps qu'actionnaire(s) majoritaire(s) ou associé(s) majoritaire(s), restera(ont) seule(s) titulaire(s) du bail tant qu'elle(s) n'aura(ont) pas notifié au Bailleur, au domicile élu ci-après, la validité de la constitution de la société, notamment par l'envoi de la copie certifiée conforme à l'original par le greffe de l'extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou des métiers et des statuts certifiés conformes à l'original comportant la mention de reprise du présent contrat de bail ou du procès-verbal de l'assemblée générale comportant la même mention, au plus tard avant la prise d'effet du bail.

DS
ES

DS
VS

DS
W

A défaut de cette notification au plus tard avant cette date, le ou les signataires Preneur(s) des présentes restera(ont) seul(s) titulaire(s) du bail et seul(s) tenu(s) à titre personnel des obligations du bail lui(leur) incombant. Toute mutation au-delà de ce délai sera soumise aux dispositions de l'article 16 « Cession – Sous-location » du bail.

La substituée quant à elle devra respecter toutes les charges et conditions résultant des présentes et reprendre tous les engagements pris par le ou les signataires Preneur(s) des présentes. Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que sur la totalité des locaux.

PREAMBULE :

Le terrain sur lequel l'Ensemble Immobilier Commercial se construit est situé sur le territoire de la commune de Bordeaux, (Gironde), Avenue des Quarante Journaux, Avenue de Reinson, Avenue des Français Libres, Avenue Laroque et Avenue Marcel Dassault, d'une contenance de 298.705 m². La S.C.I. GINKO y développe l'éco-quartier désigné sous le nom « QUARTIER GINKO ».

Sur ce terrain est en cours de construction, en co-maîtrise d'ouvrage entre Bouygues Immobilier et le Bailleur, un programme immobilier qui a fait l'objet :

- d'un permis de construire conjoint délivré par la Ville de Bordeaux le 30 novembre 2015 sous la référence PC 033.063.14Z0571, ledit permis étant aujourd'hui définitif,
- d'un permis de construire modificatif n°1 obtenu le 16 août 2016 et d'un permis modificatif n°2 obtenu le 29 mars 2017, lesquels sont tous deux purgés de tout recours et aucun retrait n'a été prononcé à l'encontre de ces deux décisions.

Ce programme immobilier est composé :

- D'environ 65 surfaces de vente, en rez-de-chaussée répartis sur 7 plots (nommés P1 à P7), séparés par un mail central et allées de circulations piétonnes,
- De logements sociaux et en accession à la propriété (environ 600 au total) répartis dans 23 bâtiments imbriqués dans 5 des 7 plots du programme,
- D'une Résidence de Tourisme d'Affaires imbriquée dans un plot,
- De trois niveaux de parking en sous-sol, l'un dédié aux logements, les 2 autres accessibles au public.

Au sein de ce programme immobilier, l'Ensemble Immobilier Commercial regroupe les différents éléments suivant, savoir :

- L'ensemble des surfaces de vente (prévisionnellement environ 65), en rez-de-chaussée réparties sur 7 plots (nommés P1 à P7), séparées par un mail central et allées de circulations piétonnes,
- Deux niveaux de parking en sous-sol comprenant environ 950 places.

En vue de la réalisation en co-maîtrise d'ouvrage de ce programme immobilier au sein duquel se trouvent imbriqués et superposés des sous-ensembles de statuts différents, qui sont techniquement autonomes, l'Ilot C 2.2, terrain d'assiette du programme immobilier, a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes, et Bouygues Immobilier a cédé au Bailleur la propriété de l'ensemble des volumes immobiliers destinés à accueillir les constructions devant composer l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le programme immobilier étant ainsi organisé en volumes, une Association a été créée afin d'assurer notamment la gestion des éléments d'équipements utiles à deux ou plusieurs volumes mais également de veiller au bon respect des règles d'usage et d'habitation. Cette association restera également propriétaire du tréfonds.

DS
ES

DS
VS

DS
W

Chaque volume du programme immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise.

En raison du classement du parking en établissement recevant du public et des contraintes qui en découlent, notamment en matière de règles et normes de sécurité et défense incendie, il a été prévu de créer une association spécifique au bâtiment parking, regroupant les 3 niveaux.

Les différentes surfaces sont réparties sur plusieurs niveaux et/ou plots, le tout constituant une seule et même entité commerciale.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent approximatifs et essentiellement documentaires. Ils ne concernent d'autre part que les caractéristiques générales de l'Ensemble Immobilier Commercial et ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale : les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial conservant la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles de l'Ensemble Immobilier Commercial.

1. LE STATUT JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Les volumes immobiliers au sein desquels doivent être construits les lots constituant l'Ensemble Immobilier Commercial appartiennent au Bailleur pour en avoir fait l'acquisition par un acte reçu le 17 octobre 2016 par Me Jacques-Laurent RENUCCI, Notaire à Paris.

L'état descriptif de division en volumes en l'état futur d'achèvement de cet ensemble immobilier a été signé le 09 septembre 2016 par le Bailleur sous l'égide de Me Agnès NUGERE, Notaire à Bordeaux. Cet état a fait l'objet d'un modificatif en date du 9 octobre 2017. Ces états ont été portés à la connaissance du Preneur avant la signature du bail.

L'Ensemble Immobilier Commercial regroupe plusieurs volumes immobiliers gérés ensemble au jour de la signature du bail par une AFUL et deux ASL.

Elles ont pour objet la gestion, l'organisation des biens et équipements à usage commun de tout ou partie du programme immobilier.

2. LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'Ensemble Immobilier Commercial a fait l'objet :

- d'une autorisation d'urbanisme commercial purgée de tout recours obtenue le 11 août 2014,
- d'un permis de construire obtenu le 30 novembre 2015 purgé de tout recours,
- d'un permis de construire modificatif n°1 obtenu le 16 août 2016,
- d'un permis de construire modificatif n°2 obtenu le 29 mars 2017.

DS
ES

DS
VS

DS
W

3. LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Le Bailleur aura la faculté de confier pendant la durée du présent bail la location et la gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial à d'autres sociétés. Il informera le Preneur du nom et des coordonnées de la société qui serait chargée d'intervenir à ce titre.

4. LA PROMOTION ET L'ANIMATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

La promotion et l'animation de l'Ensemble Immobilier Commercial sont assurées dans les conditions de l'article 11 du présent bail.

5. LE REGLEMENT INTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Les règles de fonctionnement qui s'imposent aux Preneurs de l'Ensemble Immobilier Commercial ont été précisées dans un règlement intérieur joint en annexe aux présentes, lequel a valeur contractuelle.

6. LES CARACTERISTIQUES D'UN BAIL D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Les éléments ci-dessus restent essentiellement indicatifs : ils ne concernent que les caractéristiques générales d'un Ensemble Immobilier Commercial.

Ces prévisions ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variations de la conjoncture et des opportunités de la distribution : les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial conservant la faculté de réaliser toutes extensions éventuelles dans et sur les parties communes de l'Ensemble Immobilier Commercial ou toute modification du plan de commercialisation, et ce y compris en cours de réalisation des travaux de construction dudit ensemble.

Le Bailleur et/ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial, ainsi que les personnes qu'ils se seront substituées, se réservent la faculté de pouvoir procéder à toute extension, restructuration, surélévation, de l'Ensemble Immobilier Commercial, apporter toute modification relative à l'implantation et à la répartition des magasins dans l'Ensemble Immobilier Commercial, adjoindre et modifier tout kiosque, tout cloisonnement, toute modification relative aux extensions futures aussi bien des parties communes que des parties privatives, modifier les circulations, les accès, les parkings, et les flux intérieurs et extérieurs de l'Ensemble Immobilier Commercial, les éléments descriptifs ci-dessus restant indicatifs. L'indication de la répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre le Bailleur et le Preneur telle qu'indiquée dans l'inventaire, s'en trouverait alors changée en raison de la modification éventuelle de la surface réelle et/ou pondérée totale de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Preneur déclare et reconnaît qu'au jour de la signature du bail, il est averti du caractère nécessairement évolutif du programme immobilier dont fait partie l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance de l'organisation juridique du programme immobilier.

DS
ES

DS
VS

DS
W

Le Preneur déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un local intégré dans l'Ensemble Immobilier Commercial et notamment de l'importance et des caractéristiques des parties à usage commun indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel indépendant.

7. LA NEGOCIATION DES CLAUSES DU BAIL ENTRE LES PARTIES

Il est précisé que le Bailleur a négocié avec le Preneur, assisté de son conseil ou de son service juridique, les dispositions générales et particulières du présent bail. Plusieurs versions du bail annotées et commentées par les parties se sont échangées. Au cours des négociations, les parties ont fait des concessions de part et d'autre et le présent acte accepté par les parties représente leur équilibre contractuel.

^{DS}
ES

^{DS}
VS

^{DS}
W

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur donne par les présentes à bail à loyer à titre commercial, conformément au décret du 30 Septembre 1953 modifié et codifié dans le code de commerce au livre 1er « Du commerce en général », Titre IV « Du fonds de commerce », Chapitre 5 « Du bail commercial » dans sa partie législative et réglementaire, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. DUREE

Le Bailleur a, par les présentes, fait bail et donné à loyer au Preneur, pour une durée de dix années entières et consécutives à compter la date précisée en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES », les lieux ci-après désignés.

Cette durée ne fait toutefois pas obstacle à la faculté accordée au Preneur de donner congé en application de l'article L 145-4 du code de commerce par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception à l'expiration d'une période triennale sauf à l'expiration de la première période triennale, en respectant un préavis d'un an, et au Bailleur dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Bailleur invite le Preneur à délivrer son congé par acte extrajudiciaire afin de s'assurer de la bonne délivrance de l'acte et de sa date de remise. Dans l'hypothèse où le congé serait notifié par lettre recommandée avec avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire. En outre, le congé, s'il émane du Preneur, devra être adressé, à peine de nullité, au siège social du Bailleur.

Si le Preneur use de sa faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'un montant de six (6) mois de loyer toutes taxes comprises en cours afin de compenser les préjudices subis du fait de la résiliation anticipée du bail.

En cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une durée de dix années par dérogation aux dispositions de l'article L 145-12 du Code de Commerce, et ce de convention expresse entre les parties. Il en sera de même pour les renouvellements successifs.

2. DESIGNATION

2.1 Caractéristiques du local

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, qui accepte, le local commercial défini au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES » et au plan annexé au présent bail.

Pour se conformer à la décision d'urbanisme commerciale délivrée pour cette opération, le Preneur aura l'obligation d'affecter une surface définie au Titre II à la vente et le reste de la surface louée

DS
ES

DS
VS

DS
W

à usage de réserves, stockages, etc., non accessible au public. Le Preneur ne pourra modifier cette répartition sans autorisation préalable et expresse du Bailleur.

Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre exprès tout autre lieu de l'Ensemble Immobilier Commercial que ceux objet du présent bail, y compris les parties collectives ou le mail de l'Ensemble Immobilier Commercial, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire du présent bail.

Toute création de mezzanine est interdite sauf autorisation préalable du Bailleur sous forme d'avenant au bail et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives.

La surface exploitée au sens de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 correspond très exactement à la surface louée, le Preneur ayant l'obligation d'exploiter l'ensemble de la surface louée. Le Preneur ne pourra se prévaloir du défaut d'exploitation d'une partie de la surface louée, et ce en contravention des clauses du présent bail, pour soutenir que la surface exploitée est inférieure à la surface louée.

2.2 Modalités contractuelles de calcul de la surface

De convention expresse entre les parties, la superficie totale contractuelle GLA (Gross Lease Area) de cette partie privative est calculée à partir de :

- des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le local et d'autres locaux privatifs,
- des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens entre le local et des parties communes ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- de la limite entre le local et les parties communes ou l'extérieur, en l'absence de murs,
- sans déduction des surfaces à hauteur libre supérieure à 1 m, des trémies et poteaux, gaines, escalier, monte-charge, ascenseur, etc. ni déduction des cloisons intérieures.

Il est précisé que les locaux ouverts sur le mail intérieur ou extérieur, couverts ou non couverts, n'ayant pas ou qu'une partie de mur de façade sont considérés comme clos.

Toutes les dispositions du présent bail, de ses annexes et plus généralement, de tout autre document mentionnant des mètres carrés, font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à bail. En outre, les Parties conviennent que la surface ainsi déterminée correspond à la surface exploitée telle que mentionnée à l'article L 145-40-2 du Code de commerce.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la surface du local telle qu'indiquée aux conditions particulières reste indicative et est susceptible de varier en fonction d'une marge de tolérance conventionnelle plafonnée en plus ou en moins à 5% de la GLA, et ce sans incidence sur les conditions financières du bail, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Dans le cas où la surface GLA mesurée à l'issue des travaux de construction dans les conditions visées ci-après serait inférieure de plus de 5 % à la surface indiquée dans les conditions particulières, le loyer et tous ses accessoires seront diminués au prorata de la surface manquante uniquement pour celle dépassant la marge de tolérance de 5 %.

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, ce dernier aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées dans les DISPOSITIONS PARTICULIERES du présent bail en le faisant connaître au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception

DS
ES

DS
VS

DS
W

dans le délai de 30 jours suivant la livraison du local à peine de forclusion. Dans ce cas, en vue de procéder aux vérifications requises, un géomètre expert sera mandaté d'un commun accord par le Preneur et le Bailleur, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Grande Instance saisi à l'initiative de la partie la plus diligente et le mesurage ainsi effectué sera retenu, désormais, dans des conditions définitives et irrévocables.

Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront alors intégralement à la charge du Preneur qui s'y oblige.

En cas de modification de la surface donnée à bail, le Preneur ne sera pas autorisé à dépasser la surface de vente telle que définie à l'article 2.1.

2.3 Etat du local à la prise d'effet du bail

Il est précisé que le local est achevé et livré au Preneur brut de décoffrage, fluides en attente, et dans les conditions plus amplement décrites par le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales et le plan du local ci-annexés, tous aménagements restant à la charge du Preneur.

Si le local a fait l'objet d'une location précédente, il est livré dans l'état, par dérogation à l'article 1720 du code civil, sans qu'il en soit fait plus ample description.

Le Preneur reconnaît ainsi que l'obligation de délivrance du Bailleur est totalement remplie par la mise à disposition des locaux loués en cet état.

En conséquence, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur ou de ses Mandataires aucun travaux de réfection, de remise en état, d'adjonction d'équipement supplémentaire (notamment en matière de sécurité, d'accessibilité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou aux textes légaux), étant ici rappelé que le local sera livré au Preneur conforme aux normes en vigueur au jour de la livraison et aux permis de construire.

Il est conseillé au Preneur de s'assurer que, lors de son entrée dans les lieux, ses travaux d'aménagement permettent l'accessibilité des lieux loués aux personnes à mobilité réduite. Par la suite, il appartiendra au Preneur de faire établir un diagnostic accessibilité des lieux loués afin de déterminer si les lieux sont ou non conformes à la réglementation future. Les travaux éventuels à réaliser pour mettre en conformité les lieux loués avec les normes liées à l'accessibilité aux PMR sont à la charge du Preneur.

En conséquence, l'ensemble des travaux sera, suite à la prise de possession, intégralement supporté par le Preneur sans recours contre le Bailleur et conformément aux clauses et conditions du présent bail, le Bailleur ne garantissant pas l'état des constructions, les vices apparents ou cachés ni même la conformité des locaux à l'activité du Preneur, celui-ci devant faire le nécessaire pour les adapter à l'exercice de son activité. Il en va différemment des travaux réalisés par le Bailleur couverts par les garanties souscrites par le Bailleur pour la construction de l'Ensemble Immobilier Commercial. Dans cette hypothèse, le Preneur bénéficiera desdites garanties.

2.4 Modification des caractéristiques de l'Ensemble Immobilier Commercial

Le Bailleur pouvant être amené à modifier la distribution de l'ensemble immobilier par dérogation à l'article 1723 du Code civil, il est précisé que toute référence éventuelle au Permis de Construire ou à toute autre plan de situation du local n'est faite qu'à titre purement indicatif et que le seul plan ayant valeur contractuelle est le plan du local objet du bail, à l'exclusion de tous autres.

Compte-tenu de l'intégration du local dans un ensemble immobilier, le Bailleur pourra modifier à sa seule convenance ou donner son accord à toutes modifications des flux, circulations, accès

intérieurs et extérieurs du l'ensemble immobilier, en ce compris le mail, les parkings, de même que, à l'intérieur de cet ensemble, les emplacements et la destination de tous locaux et de toutes implantations commerciales à la seule exception du local objet des présentes.

3. LIVRAISON, MISE A DISPOSITION ANTICIPEE DU LOCAL ET PRISE D'EFFET DU BAIL

La date de livraison du local marque la prise d'effet du bail (3.1 et 3.2). Les parties peuvent convenir d'une mise à disposition anticipée ci-après envisagée (3.3).

3.1 Date de livraison du local :

Prévisionnellement, le local loué sera livré au Preneur à la date visée dans les DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Cette date pourra être, le cas échéant, décalée d'une durée égale aux retards enregistrés sur le chantier et consécutifs à un cas de force majeure, ou à toutes causes légitimes de retard à savoir notamment :

- a) les journées d'intempéries,
- b) la grève (qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du Bâtiment ou du Transport ou à un service public qui perturberait notablement et profondément le déroulement ou l'approvisionnement du chantier) ;
- c) les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ;
- d) les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels ;
- e) les accidents de chantier à moins que l'accident résulte de la faute du Bailleur en sa qualité de maître d'ouvrage ou de celle de ses préposés, de ses prestataires ou de ses mandataires ;
- f) les troubles ou retards résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels ou accident de chantier ;
- g) la cessation de paiement, l'admission au régime de la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants ;
- h) la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants ;
- i) la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une ou plusieurs entreprise(s) défaillante(s), notamment en redressement ou en liquidation judiciaire ;
- j) la résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux ;
- k) les retards dus à des accidents de chantier (pour autant qu'elles ne soient pas imputables à des fautes ou à des négligences du Vendeur en sa qualité de maître d'ouvrage) ;
- l) les retards pour cause d'incendie, explosion ou d'inondation du chantier en cas de crues et/ou de remontées de nappe ;

DS
ES

DS
VS

DS
W

- m) la nécessité de réaliser des travaux supplémentaires eu égard à des contraintes techniques liées à la consistance et à la qualité du sol et/ou du sous-sol ;
- n) les retards pour cause de fouilles archéologiques, découvertes d'engins explosifs, gestion de la réhabilitation du sol ou sous-sol de toute nature ;
- o) les retards dus aux services concessionnaires (eau, gaz, électricité, télécoms..) ;
- p) les incidences liées à un changement de réglementation immédiatement applicable au local loué.

S'il survenait une cause légitime de retard ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour la prise de possession du local loué serait différée d'un temps égal au retard consécutif à l'événement considéré.

Le local sera livré au Preneur pour la prise d'effet du bail lorsqu'il sera achevé conformément au Cahier des Charges Prescriptions Techniques et Architecturales et au plan du local ci-annexés, étant précisé qu'à cette même date, la partie de l'Ensemble Immobilier Commercial (le lot) au sein de laquelle est intégré le local loué devra également être achevée, tandis que les autres lots de l'Ensemble Immobilier Commercial pourront être à un état d'avancement différent.

Il est par ailleurs rappelé, comme cela est indiqué au Préambule ci-dessus, qu'aucune garantie n'est donnée au Preneur concernant la configuration finale de l'Ensemble Immobilier Commercial dont la consistance globale pourra notamment être modifiée en cours d'exécution des travaux de construction à la seule initiative du Bailleur sans que cela puisse avoir une quelconque incidence sur le présent bail, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément

3.2 Conditions de livraison du local :

A l'achèvement des travaux du local loué, le Bailleur convoquera le Preneur afin que celui-ci puisse procéder à la livraison du local, ce qui marque la date de prise d'effet du bail.

La date et l'heure définitives pour la livraison du local seront notifiées par le Bailleur au Preneur au moins 15 jours avant ladite date, et ceci, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La date indiquée dans cette notification constituera la date de prise d'effet du bail, et donc le point de départ de sa durée et de l'exigibilité des loyers.

Le Preneur s'oblige à prendre livraison des lieux à la date selon le procès-verbal qui sera dressé à cet effet et qui sera signé par les deux parties ou leurs représentants.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue, une convocation lui sera adressée, à ses frais, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier et une nouvelle date sera indiquée sans que la prise de livraison puisse avoir lieu plus de quinze jours après la date initialement prévue.

Si le preneur refuse ou ne se rend pas à cette 2ème convocation, il sera immédiatement redevable, quelque soit le sort du bail, d'une indemnité fixée forfaitairement à un trimestre de loyer, laquelle pourra être réclamée par le Bailleur au garant à première demande.

Si le Preneur refusait d'obtempérer, ou si le Preneur manifestait sa volonté de ne pas donner suite au présent bail, antérieurement à la date de prise d'effet du bail, le Bailleur pourra considérer que le présent bail :

^{DS}
ES

^{DS}
VS

^{DS}
W

. soit, a pris effet à la date fixée dans la seconde convocation précitée,

. soit, est nul et non avenue et, en conséquence, ne prendra pas effet, le Bailleur pouvant disposer immédiatement du local. En ce cas, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité correspondant à un an de loyer de base toutes taxes comprises tel que défini à l'article « Loyer » du présent bail, et ce sans préjudice de tous autres dommages et intérêts complémentaires.

Le Preneur ne pourra pas refuser la livraison de la cellule par le Bailleur si les réserves émises peuvent être levées par le Bailleur dès avant ou pendant les travaux d'aménagement du Preneur et sans que cela ne nuise à la mise en place de ses travaux d'aménagement.

En cas de réserves émises telles qu'elles empêchent la réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur, le Bailleur s'engage à lever l'ensemble desdites réserves au plus tard 30 (trente) jours calendaires après la signature du procès-verbal de réception de la coque, le Preneur devant dès lors prendre livraison de la coque dès la réalisation des travaux par le Bailleur. Si le Preneur ne devait pas prendre livraison des locaux à cette date, le Bailleur aurait le même choix que celui ci-avant mentionné en cas de refus d'obtempérer de la part du Preneur.

Lors de la livraison des locaux par le Bailleur, en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus prévues, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Le Présent article ne s'applique que pour les nouveaux baux commerciaux. En conséquence, il ne trouvera pas à s'appliquer en matière de renouvellement de bail.

3.3 En cas de mise à disposition anticipée du local loué

Compte tenu du planning du déroulement du chantier, le Bailleur ne pourra livrer l'intégralité des locaux composant l'Ensemble Immobilier Commercial à la même période.

En raison de la situation en rez-de-chaussée de chaque plot du programme immobilier (hors plots n°4 et 7 exclusivement composés de commerces), les espaces de commerces de chaque plot seront achevés et prêts à être mis à disposition des Preneurs alors même que les travaux de construction du plot concerné ne seront pas en état d'être réceptionnés.

Compte-tenu de cette circonstance, les parties conviennent que préalablement à sa livraison, conditionnée par la réception par le Bailleur des travaux de construction du plot et par la convocation par le Bailleur du Preneur à la livraison des lieux loués, le local loué fera l'objet d'une mise à disposition anticipée par le Bailleur au profit du Preneur afin que celui-ci puisse faire procéder sous sa responsabilité et sans frais à la charge du Bailleur, aux travaux d'équipements et d'aménagement de son local.

Ces travaux d'équipement et d'aménagement devront être programmés de sorte qu'ils n'augmentent pas le coût des travaux résiduels du Bailleur, ni ne retardent la réalisation de ces mêmes travaux.

DS
ES

DS
VS

DS
UV

Les parties conviennent que la mise à disposition anticipée interviendra au plus tard à la date visée dans les DISPOSITIONS PARTICULIERES sous réserve de la survenance de cas de force majeure ou de causes légitimes de retard telles que visées à l'article 3.1 ci-dessus.

Etant ici précisé, qu'à la date de mise à disposition anticipée du local loué, celui-ci sera achevé au sens de l'article 2.3. à l'exception des prestations ci-après qui resteront à finaliser, à savoir :

- le(s) raccordement(s) définitifs du local aux réseaux divers,
- les essais, réglages, et mises en fonctionnement des installations techniques communes aux locaux commerciaux du plot concerné,
- les éléments de la façade, y compris les éventuels éléments décoratifs du plot concerné,
- le niveau de toiture et ses équipements techniques du plot concerné,

Ces prestations devront être finalisées pour la livraison du local et la prise d'effet du Bail.

Le Bailleur indiquera au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise contre récépissé :

- au moins DEUX (2) MOIS à l'avance, la période prévisionnelle de quinze (15) jours calendaires au cours de laquelle la mise à disposition anticipée devrait intervenir,
- au moins TRENTE (30) jours calendaires à l'avance, la date effective retenue pour la mise à disposition anticipée du local loué.

Les conditions et le cahier des charges de la mise à disposition anticipée sont déterminés en annexe, laquelle a valeur contractuelle entre les parties contractantes.

La mise à disposition anticipée des locaux au profit du Preneur ne pourra pas être analysée comme valant livraison au sens de l'article 3.1, cette livraison devant intervenir dans les conditions prévues aux articles 3.1 et 3.2 ci-dessus.

3.4 Refus de mise à disposition anticipée et/ou de livraison de la part du Bailleur :

Le Bailleur pourra refuser de mettre à disposition ou de livrer le local si :

- il n'est pas en possession, depuis au moins 15 jours, des plans et descriptifs des projets d'aménagement et d'agencement du Preneur ou s'il ne les a pas agréés conformément aux dispositions de l'article 14.1.1.
- il n'a pas reçu justification de la souscription des polices visées au cahier des charges et des conditions particulières applicable aux travaux d'aménagement à réaliser par le Preneur pour la période des travaux, lesquels comporteront renonciation a recours contre le Bailleur, toutes entreprises, et toutes personnes intervenant sur le chantier de l'immeuble.
- il n'a pas reçu règlement par le Preneur de tous les travaux complémentaires ou modificatifs, éventuellement réalisés par le Bailleur à la demande du Preneur, ainsi que de tous frais payés par le Bailleur et dont le remboursement incomberait au Preneur.
- il n'a pas obtenu versement par le Preneur de toutes les sommes stipulées aux présentes au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

3.5 Ouverture de l'ensemble immobilier commercial au public :

Le Bailleur informera le Preneur au moins deux mois avant la date définitive d'ouverture au public de l'ensemble immobilier commercial.

Le Preneur prend l'engagement de terminer ses travaux d'aménagement du local loué et de l'exploiter au jour de la date d'ouverture de l'ensemble immobilier commercial au public.

A défaut d'ouverture et d'exploitation au jour de la date d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial au public quelque soit la cause, sauf cas de force majeure reconnue, et compte tenu

DS
ES

DS
VS

DS
W

du préjudice subi par le Bailleur en cas de retard, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière de 15 euros hors taxes par mètre carré de surface louée indiquée au titre II, à compter de date prévue pour l'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier Commercial jusqu'au jour de l'ouverture effective au public des lieux loués.

4. DESTINATION

4.1 Destination des lieux

Les locaux loués au Preneur devront être affectés par celui-ci à l'usage exclusif défini au Titre II "DISPOSITIONS PARTICULIERES" du présent bail, étant précisé qu'il devra exercer de manière permanente et équilibrée dans les lieux loués la totalité des activités qui y sont précisées, celles-ci constituant un tout indivisible.

Le Preneur déclare et garantit au Bailleur que les activités qui seront exercées dans le local ne relèvent pas des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement

4.2 Activités accessoires éventuelles

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par la présente convention ou tout avenant subséquent, ou encore dans le cas visé au 4^{ème} alinéa de l'article L 642-7 du code de commerce, celle-ci ne pourra excéder 15 % du volume de chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les lieux loués.

Si l'exercice de l'activité accessoire excède ce pourcentage, le Preneur devra y être autorisé préalablement par le Bailleur par avenant au titre des activités principales ou dans les conditions des article L 145-47 et suivants code de commerce.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de nature à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis dans les conditions prévues par l'article LOYER du bail.

4.3 Autorisations administratives

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées au Titre II "DISPOSITIONS PARTICULIERES" du présent bail, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit. En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objet du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

4.4 Enseigne

A titre de condition essentielle du bail, le Preneur s'engage à maintenir, pendant toute la durée de la présente location, et de ses éventuels renouvellements, l'enseigne mentionnée au Titre II "DISPOSITIONS PARTICULIERES".

Néanmoins, le Bailleur acceptera de substituer, en cas de demande du Preneur nécessitant un accord exprès et écrit du Bailleur, une autre enseigne si l'enseigne substituée est d'égale notoriété

DS
ES

DS
VS

DS
W

et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes, toutes enseignes de solderie ou de discount étant ainsi exclues.

La modification d'enseigne devra, par ailleurs, concerner une pluralité de points de vente à l'enseigne du Preneur, le Bailleur devant être informé de la modification prévue au moins trois mois à l'avance et devant y avoir donné un accord exprès et écrit, lequel ne pourra être refusé si tous les critères susvisés au présent article sont réunis.

4.5 Absence d'exclusivité

Le présent bail ne confère au Preneur aucune exclusivité commerciale dans l'Ensemble Immobilier Commercial, dont les autres locaux pourront être exploités, loués ou cédés librement pour des commerces de même nature.

A ce titre, le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant quelque activité que ce soit dans l'Ensemble Immobilier Commercial pourrait faire au Preneur, y compris les éventuels sous-locataires, locataire-gérant, franchisés des exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial.

5. CONDITIONS D'EXPLOITATION

5.1. Ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation

A compter de l'ouverture de son magasin, le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption, pendant les horaires d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial définis au règlement intérieur. Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat à la clientèle.

Il devra affecter à la vente la totalité de la surface de vente autorisée de son magasin et exploiter de façon continue la surface de vente exacte mentionnée aux DISPOSITIONS PARTICULIERES. A défaut de respecter cette obligation, le Preneur en assumera seul les conséquences juridiques et financières et garantira le Bailleur contre tout préjudice. Cette obligation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent bail. En cas d'infraction, le Bailleur pourra alors se prévaloir de la clause résolutoire sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts notamment en cas de perte partielle ou totale de l'autorisation d'exploitation commerciale dont dépend le Local. Le Preneur fournira annuellement dans les 60 jours consécutifs à la fin de chaque année civile la copie de sa déclaration TASCOT.

Il s'engage, en outre, à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à l'Ensemble Immobilier Commercial ou au voisinage. Le Preneur s'engage à ne générer envers les autres exploitants de l'ensemble immobilier commercial aucune nuisance et plus précisément, aucune nuisance olfactive liée notamment à la présence de déchets ou de fumées. En cas de production d'odeurs et fumées, le Preneur doit réaliser les aménagements et canalisations permettant l'extraction et l'évacuation extérieure au point le plus haut possible des odeurs et fumées, étant précisé que le Preneur doit obtenir au préalable l'accord du Bailleur et de l'architecte de l'ensemble immobilier commercial.

Il s'engage par ailleurs à ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges excessives.

DS
ES

DS
VS

DS
W

Le Preneur assure, à son initiative, sans le concours du Bailleur et sans recours contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur des lieux loués ou à distance contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers du local dont il a la garde. Ainsi la remise éventuelle du double des clés à la Direction de l'Ensemble Immobilier Commercial se fait à ses risques et périls et ne l'exonère pas de la responsabilité qu'il prend au titre de la présente clause.

Plus généralement, le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au mandataire du Bailleur, aux autres propriétaires, aux colocataires ou au Président de l'Association des Commerçants, de manière à ce que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur s'interdit pour lui, ses préposés et fournisseurs d'encombrer les parties communes de marchandises ou déchets, lesquels doivent impérativement être entreposés dans un local spécial destiné à cet effet.

Le Preneur accepte par le présent bail de laisser au Bailleur ou à la personne qu'il aura mandatée, y compris un officier ministériel, un géomètre ou auditeur technique, le droit de pénétrer dans le Local en respectant un préavis de huit jours aux fins de vérifier le respect de ses obligations au titre du bail ou de procéder à des relevés pour le compte du Bailleur. Les frais éventuels seront à la charge du Preneur mais uniquement en cas de constatation d'une infraction.

5.2. Garnissement des lieux

Le Preneur s'engage à tenir les locaux loués constamment équipés de matériel et de marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent bail.

5.3. Soldes — Liquidations - Ventes

Le Preneur ne pourra effectuer, dans les lieux loués de déstockage, outlet et discount et concernant les soldes que dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par l'Association des Commerçants et/ou la Direction de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Il lui est, par ailleurs, interdit de pratiquer des liquidations de stock sauf autorisations administratives expresse, requises par la réglementation en vigueur et dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adaptée aux usages en matière d'ensembles immobiliers 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. De même, tout démarchage de clientèle dans les parties à usage commun ou racolage et toute distribution de tract, de publicité ou d'objets, même ponctuels, sont strictement prohibés.

DS
ES

DS
VS

DS
LV

5.4. Lutte contre le travail dissimulé

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions qui lui sont applicables conformément aux règles imposées par le code du travail et notamment aux textes relatifs à l'interdiction du travail dissimulé.

En outre, le Preneur remettra à première demande du Bailleur les documents mentionnés à l'article D 8222-5 du code du travail.

Par la signature des présentes, le Preneur reconnaît et atteste que tout exercice d'une activité dans le local objet des présentes sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au sens des articles du code du travail et que tous salariés de nationalité étrangère seront, en sus de ce qui précède, en situation régulière les autorisant à exercer une activité professionnelle en France.

Il garantit à cet effet le Bailleur, dont la responsabilité ne pourra en aucune façon être recherchée, de toute conséquence liée au non-respect de ces règles, que ces infractions soient de son propre fait, de ses salariés, de ses préposés et/ou toute personne exploitant les locaux objets du présent bail, sans préjudice, si bon semble au Bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire.

6. ENSEIGNE - ESTHETIQUE - PUBLICITE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique et l'unité commerciale de l'Ensemble Immobilier Commercial devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur ou derrière la vitrine ou toute autre matérialisation de façade, ainsi que sur la ou les façades communes est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son représentant. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

Le Preneur devra soumettre au Bailleur toute modification de sa vitrine ou devanture, des enseignes qui y seront apposées, le tout dans le respect du cahier des charges agréé par le Bailleur ainsi que, d'une façon générale, tout ce qui concerne l'esthétique de l'Ensemble Immobilier Commercial. Le Preneur devra obtenir pour toute enseigne l'autorisation du Bailleur ou de son représentant, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et le standing de l'Ensemble Immobilier Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Les enseignes devront respecter les prescriptions impératives du cahier des charges agréé par le Bailleur.

En cas d'infraction à ce cahier des charges, le Preneur devra déposer son enseigne à la première requête du Bailleur ou de son représentant. En cas de non dépôt dans le délai fixé, le Bailleur pourra invoquer l'acquisition de la clause résolutoire et le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une pénalité journalière de 500 € hors taxes tant que l'enseigne ne sera pas déposée.

Le Preneur s'engage dans sa propre publicité relative exclusivement à son activité dans l'Ensemble Immobilier Commercial, à utiliser obligatoirement le nom de l'Ensemble Immobilier Commercial et le logotype que le Bailleur aura le cas échéant créé en respectant le graphisme et les couleurs ; le Bailleur se réserve la faculté de modifier ultérieurement le nom de l'Ensemble Immobilier Commercial et/ou son logotype s'il en existe un.

^{DS}
ES

^{DS}
VS

^{DS}
W

7. REGLEMENTS- UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

7-1 Observation des règlements

Le Preneur s'oblige, expressément, à respecter les clauses et stipulations du Règlement Intérieur annexé au présent bail et de tous documents régissant le fonctionnement de l'Ensemble Immobilier Commercial ainsi que des directives et recommandations du Bailleur ou de son mandataire et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, prestataires, clients ...).

Le Règlement Intérieur s'impose à tous les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial comme étant une condition déterminante du présent bail.

Les infractions au Règlement Intérieur seront sanctionnées par les pénalités prévues au Règlement Intérieur et seront versées au Bailleur qui l'affectera au fonds commun dédié à l'animation et à la promotion de l'ensemble immobilier commercial.

7-2 Modification du Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur, lequel sera porté à la connaissance du Preneur dans sa nouvelle version.

Le Preneur ne pourra, en conséquence, se prévaloir d'un quelconque droit acquis au maintien des dispositions du Règlement Intérieur, telles qu'elles résultent du document annexé au présent bail.

7-3 Utilisation des parties communes

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

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

Ils se réservent, d'une manière générale, le droit d'apporter, éventuellement à leurs frais, pendant la durée du présent bail éventuellement renouvelé, et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; ils pourront également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion de l'Ensemble Immobilier Commercial, sous la seule réserve de respecter la destination générale de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Bailleur se réserve la possibilité de disposer pour lui-même, pour d'autres exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial ou pour des tiers, de certaines surfaces des parties à usage collectif notamment pour un marché sur le mail, manège, kiosque, distributeur, photocopieur, appareil de distribution automatique de photographies, des ventes promotionnelles, des expositions, des attractions, et pour l'implantation de tout bâtiment de son choix, provisoire ou non.

7-4 Restructuration — Extension de l'Ensemble Immobilier Commercial

Le Bailleur ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'il pourra se substituer auront la faculté de réaliser des travaux de restructuration et/ou d'extension de l'Ensemble Immobilier Commercial. Le Preneur, souffrira, quelle que soit leur durée, les travaux réalisés pour mener à

DS
ES

DS
VS

DS
UV

bien ledit projet de restructuration ou d'extension, sans pouvoir réclamer au Bailleur ni indemnité, ni baisse de loyer. Le Preneur accepte par la signature des présentes, les modifications de configuration de l'Ensemble Immobilier Commercial qui en résulteront sans pouvoir demander une quelconque indemnité de ce chef au Bailleur.

8 - PARKINGS

8-1 Dispositions générales relatives aux parkings

Les deux niveaux de parkings seront accessibles au public aux heures d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial.

En ce qui concerne l'organisation, la réglementation de la circulation et du stationnement et la surveillance du parking, le Preneur s'engage à se soumettre aux décisions du propriétaire, gestionnaire ou concessionnaire dudit parking.

8-2 Parking payant

La clientèle des Preneurs bénéficiera d'une gratuité de 2 heures pendant les horaires d'ouverture au public imposées par le Règlement Intérieur.

9- CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le Preneur s'interdit pendant la durée du présent bail et sa tacite prolongation d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de trois mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'ensemble immobilier.

La présente clause ne porte toutefois pas atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante.

10- GESTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Le Bailleur pourra confier la gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial à tous mandataires de son choix avec notamment les missions suivantes :

- analyse, assistance et conseil,
- gestion locative,
- gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial, de la bonne exécution de toutes les obligations juridiques, telles qu'elles résultent des baux consentis dans l'Ensemble Immobilier Commercial, de la facturation et du recouvrement des loyers et des charges.

Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

DS
ES

DS
VS

DS
W

11- ANIMATION ET PROMOTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

L'Ensemble Immobilier Commercial constitue un ensemble économique organisé, composé de magasins et services conçus, planifiés, réalisés et gérés comme une unité : le Preneur reconnaît expressément que cet ensemble doit être préservé.

Aussi, à titre de condition déterminante, le Preneur déclare qu'en s'implantant et qu'en exploitant un local dans l'Ensemble Immobilier Commercial, il adhère aux principes fondamentaux mis en œuvre dans les ensembles immobiliers Commerciaux au titre desquels figure notamment l'existence d'une politique spécifique dédiée à la promotion et à l'animation de cet ensemble et financée par les Preneurs de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Cette politique spécifique suppose la mise en œuvre d'action, de promotion et d'animation, comme condition de la réussite de l'Ensemble Immobilier Commercial, de son rayonnement et de sa notoriété, et par la même du développement des commerces et entreprises qui le composent.

Le Preneur reconnaît, au titre des éléments contribuant au bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier Commercial la nécessité de participer au financement de ses actions.

Les sommes collectées à ce titre seront affectées aux actions de promotion et de publicité de l'ensemble par l'intermédiaire d'un fonds commun autrement nommé fonds marketing. Ainsi, le Bailleur organise lui-même, ou désigne tout mandataire de son choix pour organiser les opérations de promotion, de publicité et d'animation commerciales de l'Ensemble Immobilier Commercial, qui seront alors financées directement par les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial, ce que le Preneur accepte expressément par les présentes.

Les charges liées à l'animation et la promotion de l'Ensemble Immobilier Commercial sont réparties entre les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial conformément et selon des coefficients de pondération s'appliquant local par local à la surface GLA, à savoir :

o Tranche de surface comprise entre 0 et 499 m ²	1
o Tranche de surface comprise entre 500 et 999 m ²	0.8
o Tranche de surface comprise entre 1000 et 1999 m ²	0.4
o Tranche de surface comprise entre 2000 et 2999 m ²	0.2
o Tranche de surface comprise entre 3000 et plus	0.1

Le Preneur, comme tout cessionnaire, s'engage expressément à contribuer financièrement aux opérations de promotion et d'animation qui seront ainsi organisées, mises en place et gérées par le Bailleur ou tout mandataire de son choix.

Les contributions financières des différents Preneurs seront alors versées directement au Bailleur ou à tout mandataire du Bailleur et incluront le cas échéant la rémunération du mandataire chargé des actions d'animation et de promotion de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Bailleur ou toute autre personne physique ou morale à qui le Bailleur aura délégué cette mission, présentera aux exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial, d'une part le budget annuel destiné aux actions d'animation et de promotion, et d'autre part les actions d'animation et de promotion envisagées dans l'Ensemble Immobilier Commercial.

A titre de condition déterminante, le Preneur s'engage expressément, comme tout cessionnaire, pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et /ou prolongations, à contribuer financièrement au budget à hauteur de la somme telle que fixée en DISPOSITIONS PARTICULIERES au Titre II, montant qui sera actualisé chaque année en fonction du budget de l'année précédente puis indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

DS
ES

DS
VS

DS
W

La contribution financière annuelle sera appelée selon les mêmes modalités que celles déterminées pour le montant du loyer.

L'utilisation du budget fera l'objet d'un décompte annuel, et dans l'hypothèse d'un excédent par rapport aux frais réels engagés, le solde positif sera, au choix du Bailleur, affecté en sus du budget suivant, ou imputé sur les sommes dues au titre du budget suivant, ou encore restitué au Preneur.

En cas d'évènements exceptionnels, tels que anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation de l'Ensemble Immobilier Commercial, ouverture ou extension d'un centre commercial concurrent, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la contribution, dénommée « Contribution Complémentaire », d'un montant maximal par évènement de 15 (quinze) euros hors taxes par mètre carré de surface pondérée, laquelle somme sera actualisée et indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

Il est précisé que le nombre d'évènements exceptionnels est de 3 (trois) maximum par décennie civile à compter du jour du premier évènement.

La Contribution Complémentaire n'aura pas d'incidence sur la fixation du budget annuel de l'année qui suivra.

Le non-respect de l'une quelconque des dispositions du présent article par le Preneur, entraînera, si bon semble au Bailleur, de plein droit, la résiliation du présent bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire.

En outre, le gestionnaire de l'Ensemble Immobilier Commercial, ou à défaut le Bailleur, tiendra à la disposition des locataires une copie du budget du fonds commun pour l'année en cours. Chaque locataire pourra y avoir accès sur simple demande écrite.

Le Preneur reconnaît en outre avoir parfaitement apprécié la commercialité des locaux donnés à bail et dégage le Bailleur de toute responsabilité concernant les résultats des différentes actions menées dans le cadre de la promotion, l'animation, le développement et la publicité de l'Ensemble Immobilier Commercial. Le Bailleur et/ou son gestionnaire n'auront que des obligations de moyens et non pas de résultat.

12- IMPOTS – TAXES – CONTRIBUTIONS DIVERSES

Le Preneur s'oblige à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier à acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres impôts redevances, taxes et autres droits, présents ou à venir, relatifs au Local et à son utilisation, et à en justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, ou à tout mandataire qu'il aura désigné, en sus du loyer et des charges la quote-part correspondant au Local, et calculée comme pour les charges communes, les impôts, taxes et redevances afférents aux locaux loués et à l'ensemble immobilier incluant les parties communes de façon à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit entièrement net pour lui, exception faite des impôts, taxes, et redevances non imputables au Preneur en application de l'article R 145-35 3° du code de commerce.

A titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, les impôts, taxes et redevances inhérents au local imputables au Preneur sont la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, les frais de rôle, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et

DS
ES

DS
VS

DS
W

de stockage et de stationnement (TSCBS article 231 ter CGI), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage, la taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présentes ou à venir, assises ou à asséoir sur le local, les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus. Le Bailleur informera le Preneur des impôts nouveaux dont il sera redevable.

Le Preneur s'acquittera également ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc..., ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds, et devra en justifier sur simple réquisition du Bailleur. A ce titre, il devra en outre communiquer spontanément au Bailleur copie de tout titre exécutoire qui lui serait délivré et relatif auxdites charges.

13- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

13.1 Définition et nature des charges

Dans l'intention réciproque des parties, le loyer perçu par le Bailleur constituera pour lui un revenu net de toutes charges. En conséquence, le Preneur règle, pour sa quote-part au Bailleur ou à la personne physique ou morale qu'il aura désigné, la totalité des charges et taxes comprises afférentes aux parties privatives et aux parties et équipements communs ou à usage collectif de l'Ensemble Immobilier Commercial, excepté, pour les parties communes, les dépenses du Bailleur qui ne peuvent être imputées sur le locataire définies par l'article R 145-35 du code de commerce.

Il est ici rappelé qu'en fonction de la structure particulière de l'Ensemble Immobilier Commercial, le montant des charges diffère de manière significative par rapport aux immeubles traditionnels. De même, le Preneur reconnaît accepter que, compte tenu de l'évolution des réglementations, et des demandes des compagnies d'assurances, le montant de ces charges pourra être modifié en cours bail pour tenir compte de ces modifications.

Les parties communes, d'utilité commune, ou à usage collectif, sont définies par les documents régissant le foncier et par tout document qui le modifieront.

A défaut, les parties et équipements communs, d'utilité commune, ou à usage collectif, concernent, de manière générale et sans que cette énumération soit limitative :

- 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 espaces verts utilisés ou non utilisés, les installations d'agrément (jeux d'eau, bassin, fontaine, installations et jeux pour enfants, stationnement vélo, etc. ...), le mobilier urbain, les V.R.D., trottoirs, lieux destinés à la promenade, les passages pour voitures et camions, les routes en ce compris les voies d'accès extérieures menant au parking, les aires de chargement ou de déchargement de camions ou autres véhicules, les abris publics, les stations de bus et taxis, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau

DS
ES

DS
VS

DS
W

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 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 ...),
- Les dispositifs de fermeture des accès de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- Les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, de collecte de déchets, les sanitaires,
- Et tous nouveaux locaux communs, extension future, surélévation, construction, équipements communs en ce compris ceux qui seraient remis éventuellement à une ASL, une AFUL ou une copropriété,
- Les objets mobiliers, matériel, outillage, ustensile et fournitures à l'usage général de l'Ensemble Immobilier Commercial, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour l'Ensemble Immobilier Commercial.
- Les réseaux « wifi », tout réseau de connexion à Internet sans fil, les réseaux informatiques, les ordinateurs, imprimantes, installations techniques, équipements de bureau, etc.
- Les enseignes collectives de l'Ensemble Immobilier Commercial quelque soit leur emplacement.

A titre énonciatif et non limitatif, il est rappelé que les charges d'utilité commune incombant au Bailleur, nécessaires au titre du bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier Commercial et dont le coût est supporté par le Preneur, comprennent notamment :

- Toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les Syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer l'Ensemble Immobilier Commercial, 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, ainsi que toutes les primes d'assurance liées à la réalisation de travaux après ouverture au public l'Ensemble Immobilier Commercial, les honoraires de courtage d'assurance,
- L'entretien et la réfection des voies, réseaux divers et espaces verts,
- Tous travaux concernant les parties à usage commun, soit les réparations proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, soit de remplacement, réfection, entretien, d'améliorations, de créations ou de rénovations justifiées, excepté ceux définis par l'article R 145-35 du code de commerce :
 - par des malfaçons ou vices de construction,
 - par le confort de la clientèle ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier Commercial,
 - l'intérêt général et la commercialité de l'Ensemble Immobilier Commercial.

DS
ES

DS
VS

DS
W

- Ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, excepté les honoraires liés à la réalisation des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, 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 et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer les travaux, étant ici précisé que le Bailleur se réserve le droit de pouvoir prendre en considération l'amélioration des performances environnementales dans le cadre de la réalisation de ces travaux,
- Les frais des améliorations ou des rénovations justifiées par la réglementation administrative ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- Les frais de maintenance des installations à usage commun et rémunérations des prestataires de services,
- Les rémunérations et charges sociales éventuelles du Directeur de l'Ensemble Immobilier Commercial, du personnel technique et administratif de l'Ensemble Immobilier Commercial et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargés notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets etc., le coût de leurs uniformes et de leurs équipements,
- Le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature, utilisé notamment par les services techniques et d'entretien, le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun, de l'agencement et du mobilier des parties communes ou à usage commun, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité,
- L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements du mail, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les espaces verts intérieurs et extérieurs, les fleurs et les plantes, de signalétique, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de l'Ensemble Immobilier Commercial, et les frais y afférents, les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun, les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites, etc.),
- Les frais liés au dépôt et à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- Les frais et honoraires liés au comité de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- Les impôts taxes, cotisations et contributions de toute nature, actuels et futurs en ce compris l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, les locaux de stockage, la contribution sur la valeur ajoutée, les taxes afférentes aux enseignes communes de l'Ensemble Immobilier Commercial, la taxe sur la gestion des eaux fluviales, les frais de confection des rôles,

DS
ES

DS
VS

DS
W

- Les frais et charges d'entretien, réfection, réparation, remplacement et amélioration des équipements permettant les liaisons verticales, permettant le report d'alarme entre le parking public et l'Ensemble Immobilier Commercial,
- Les frais et charges afférents aux services mis à disposition de la clientèle (tels que, à titre d'exemples non limitatifs, les heures de gratuité de parking accordées à la clientèle des Preneurs sur la base du tarif horaire dudit parking, mise à disposition du WIFI, bornes de recharges pour les appareils portables, consignes, etc...),
- Les frais, les dépenses d'achat, d'entretien de réparation et de remplacement, et les charges et honoraires liés à la direction, à l'administration et à la gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, réceptions, téléphone, Internet, télécopieur, imprimante, photocopieur, etc.,
- Les honoraires le cas échéant des différents syndic(s) de copropriété(s), et/ou des présidents des associations syndicales et /ou associations foncières libres,
- Les frais et honoraires dus au titre de la gestion des charges et technique de l'Ensemble Immobilier Commercial que la gestion soit assurée directement par le Bailleur ou déléguée à un tiers (notamment gestion technique des parties communes et répartition des coûts de travaux, charges, taxes, impôts et redevances entre les locataires ; audit technique de l'ensemble immobilier ; établissement et communication des états récapitulatifs annuels mentionnés au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges ; information du locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux en cours de bail et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires ; établissement et communication tous les trois ans de l'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel et de l'état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût; sans que cette liste soit exhaustive),
- Les frais de consommation d'eau, d'éclairage, d'électricité, de chauffage, de ventilation, de nettoyage, d'enlèvement des déchets, de voirie et de déneigement,
- Les frais relatifs à la décoration et à la sonorisation d'ambiance, en ce compris les fleurs et plantes,
- Les rémunérations et charges sociales du personnel de l'ensemble commercial,
- Les frais d'achat de matériel, d'outillage et d'équipements, coût de la fourniture de produits de toute nature,
- Les honoraires de l'architecte d'immeuble,
- Les frais d'enseigne de l'ensemble commercial,
- Les dépenses liées à la sécurité de l'ensemble commercial et à son gardiennage.

Le Preneur devra en outre acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant, notamment la contribution économique territoriale, sans que le Bailleur en soit responsable.

DS
ES

DS
VS

DS
W

Si le Preneur n'a pas de compteur à son nom, il s'engage à rembourser au Bailleur ou à son mandataire à première demande de sa part, toutes consommations personnelles d'eau, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses décompteurs et relevés, ou si bon semble au Bailleur de la même manière que ci-après prévu à l'article 13.3.

13.2 Règlement des charges

Les charges seront payées par virements bancaire dans les mêmes conditions que le loyer et autres accessoires.

13.3 Remboursement des charges réelles et leur répartition

Il est précisé à titre de condition essentielle et déterminante, que dans le cas où il existerait au jour de la signature des présentes une grille de répartition des charges entre les locaux commerciaux, notamment en cas de soumission de l'Ensemble Immobilier Commercial au statut de la copropriété des immeubles bâtis, le Bailleur pourra exiger du Preneur le paiement des charges réelles sans aucun forfait, selon la grille de répartition qui aura été arrêtée, et ce à compter de la prise d'effet fixée par le Bailleur pour la nouvelle répartition des charges.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, les charges, travaux, impôts, taxes et redevances, à l'exception de ceux non imputables au preneur au sens de l'article R.145-35 du code de commerce, seront répartis entre les différents locataires ou autres occupants de l'Immeuble en fonction de la surface exploitée de leur local et de la quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier Commercial. La surface exploitée et la quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier Commercial sont définies ci-après dans le Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES », 1 « Caractéristiques du local ».

En ce cas, le Preneur devra verser au Bailleur, le premier jour de chaque trimestre civil, sa quote-part de provision de charges (calculée à partir du budget prévisionnel annuel établi au début de chaque année) correspondant à un quart du budget annuel.

Les charges communes seront réparties entre les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial conformément et selon des coefficients de pondération s'appliquant local par local à la surface GLA, à savoir :

o Tranche de surface comprise entre 0 et 499 m ²	1
o Tranche de surface comprise entre 500 et 999 m ²	0.8
o Tranche de surface comprise entre 1000 et 1999 m ²	0.4
o Tranche de surface comprise entre 2000 et 2999 m ²	0.2
o Tranche de surface comprise entre 3000 et plus	0.1

Pour le paiement de sa quote-part de charges, le Preneur versera au Bailleur une somme telle que définie en condition particulière, TVA en vigueur à la date de chaque facturation en sus. Les charges feront l'objet en fin de chaque exercice d'une régularisation.

En application de l'article R 145-36 du code de commerce, l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

DS
ES

DS
VS

DS
W

Le Bailleur, son représentant ou, s'il en existe un, le Gestionnaire de l'Ensemble Immobilier Commercial établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges communes à répartir entre les exploitants.

Les acomptes trimestriels de charges pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi dans les 3 mois suivant la clôture de l'exercice du Bailleur.

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

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

La date de première facturation des charges est fixée à la date de prise d'effet du bail ou à la date de mise en place, par le Bailleur, des grilles de répartition de charges.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial en faisant apparaître les montants hors taxes et TVA que le Preneur pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

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

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

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'article 22 du titre I seront applicables de plein droit au Preneur.

13.4 Fonds de roulement

Le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur à titre de fonds de roulement constituant une avance de trésorerie pour faire face à des dépenses imprévues, des impayés éventuels ou des travaux prévisibles sur les parties communes à financer sur plusieurs années (extension de l'Ensemble Immobilier Commercial, réparation, etc.), sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel.

Le Bailleur tient à la disposition du Preneur les devis et factures desdites dépenses ou travaux et les justificatifs des impayés éventuels.

Ledit fonds de roulement devra à tout moment être égal au quart du budget prévisionnel annuel et ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Preneur, 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 communes et privatives.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du Preneur, le fonds de roulement se compensera automatiquement avec les sommes dues au Bailleur et que celui-ci aura déclarées au titre des articles L.622-24, L.631-14 ou L.641-3 du code de commerce, à charge pour le mandataire judiciaire de le reconstituer entre les mains du Bailleur.

DS
ES

DS
VS

DS
W

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'article 22 du Titre I seront applicables de plein droit au Preneur.

13.5 Inventaire des charges et travaux

Le nouvel article L 145-40-2 du code de commerce prévoit que :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le Bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le Bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des Preneurs. »

Le Bailleur annexe au présent bail les pièces suivantes :

- Un inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur ;
- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la conclusion du bail, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédant la conclusion du présent bail, précisant leur coût.

Tous les 3 ans à compter de la conclusion du bail, le Bailleur ou son mandataire communique au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale :

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

A la demande du locataire, le Bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Dans le cas où le remboursement par le Preneur au Bailleur d'une charge telle que prévue dans le bail (taxe foncière ou autre taxe, réparations, réfections, frais et honoraires de gestion des charges et gestion technique, etc.) viendrait à être interdit par une disposition légale ou jurisprudentielle, les parties conviennent que le loyer sera automatiquement augmenté d'une somme égale à celle remboursée par le Preneur la dernière année de paiement de la charge désormais interdite.

DS
ES

DS
VS

DS
W

14. TRAVAUX – ENTRETIEN - REPARATIONS

14.1 Travaux du Preneur

14.1.1 Travaux d'aménagement du Preneur lors de la prise de possession des locaux

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le Preneur, à ses frais et devront être terminés dans le délai défini au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

Préalablement à l'exécution des travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au cahier des charges et sa compatibilité avec l'image de l'Ensemble Immobilier Commercial. En cas de respect du cahier des charges et d'obtention des autorisations administratives exigibles, le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligences et les terminer dans le délai défini au précédent alinéa.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier. Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et en aucun cas le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine, sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des locaux loués ou de l'Ensemble Immobilier Commercial. Il incombe au Preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires préalablement à la réalisation des travaux et l'autorisation du Bailleur ne garantit pas le Preneur de l'obtention des autorisations administratives.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par les polices d'assurance souscrites conformément aux stipulations du présent bail. Il souscrira une police dommages ouvrages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du code des Assurances et en justifiera sur demande du Bailleur à première demande de sa part.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai défini au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES », et n'aurait, ainsi, ouvert le local au public à cette date, il sera redevable de la sanction prévue au paragraphe 3.5 du Titre I.

14.1.2. Travaux en cours de bail

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, (notamment création de mezzanine) ou adjonction et, plus généralement aucune modification des installations d'origine, de même que toute intervention en façade des lieux loués sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui.

Dans ce cas, le Preneur devra exécuter les travaux conformément aux règles de l'art, et aux dispositions du cahier des charges le cas échéant, sans que cette responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe accordée par le Bailleur.

Le Preneur déterminera la durée des travaux nécessaire à l'accomplissement de son projet sans que cette durée n'excède 2 (deux) mois, sauf dérogation expresse du Bailleur.

DS
ES

DS
VS

DS
W

Le Preneur ne pourra faire exécuter lui-même les travaux dont il aurait demandé la réalisation au Bailleur, et ce même après une mise en demeure. Il lui appartiendra de saisir le juge en cas de désaccord entre les parties sur la réalisation de travaux sollicités par le Bailleur.

14.1.3. Dispositions communes à tous travaux du Preneur

Le Preneur doit veiller à ce que ses travaux d'aménagement intérieur ne portent pas atteinte au fonctionnement général de l'Ensemble Immobilier Commercial, ni à l'esthétique de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Les travaux du Preneur, quels qu'ils soient (réparations, réfection, aménagement, mise aux normes, etc.) ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- respect du cahier des prescriptions techniques et architecturales de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- obtention des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- à l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement du Preneur, celui-ci doit procéder aux formalités prévues par l'article L 462-1 du code de l'urbanisme afin que ses travaux soient conformes à l'autorisation obtenue,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même, selon la nature des travaux exécutés, qu'au titre des garanties biennale et décennale, et ce conformément à la législation en vigueur,
- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou comptes rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation de contrôle du maître d'œuvre de l'architecte ou des services techniques du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

Une fois que les autorisations du Bailleur ont été données et, le cas échéant, que les autorisations administratives ont été obtenues, le Preneur réalisera l'ensemble de ses travaux dans des délais fixés contractuellement ci-avant.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai défini au paragraphe ci-dessus, il devra, sauf cas de force majeure reconnu, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer de base, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises agréées par le Bailleur pour le gros œuvre, l'électricité, la protection incendie et la couverture de l'immeuble, dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger. Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre ou susceptibles de le devenir et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages, présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Quelle que soit la date de réalisation des travaux, la validation sans réserve des travaux par la commission départementale de sécurité constituent la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux par le Preneur. Les honoraires des interventions techniques pour l'exécution de ces missions seront à la charge du Preneur.

DS
ES

DS
VS

DS
W

A cet effet, le Preneur remettra, avant l'ouverture de son local au public, le rapport de la commission sécurité purgé de toutes réserves et/ou recommandations, un rapport d'un bureau de contrôle agréé en ce qui concerne la sécurité, l'accessibilité, les installations électriques, et si nécessaire, un rapport sur la solidité des ouvrages réalisés, ainsi qu'une copie des autorisations administratives.

Une fois les travaux du Preneur réalisés, ce dernier convoquera par LRAR le Bailleur, en respectant un délai de 15 jours, afin qu'il puisse, le cas échéant, vérifier la conformité des travaux aux plans fournis et validés par le Bailleur.

En cas de non-conformité, le Preneur devra, sans délai, procéder à la levée des réserves. A défaut, et 15 jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra faire réaliser les travaux nécessaires par les entreprises de son choix, aux frais du Preneur.

Les différentes autorisations données par le Bailleur ne garantissent pas le Preneur des obtentions administratives nécessaires à la réalisation de ses travaux et/ou d'exploitation de son activité. L'obtention de telles autorisations est de la seule responsabilité du Preneur, ce qu'il accepte expressément, et cela, sans recours contre le Bailleur.

Le Bailleur pourra de manière distincte demander le rétablissement du Local dans son état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux et même s'il en est devenu propriétaire par la voie de l'accession.

14.2 Travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement, le développement durable et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements de quelque nature qu'ils soient ordonnés par les autorités administratives ou les textes susvisés, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De la même manière, le Preneur se conformera à toute norme nationale ou européenne applicable dans les domaines ci-avant énumérés.

D'une manière générale, le Preneur s'assurera de la compatibilité de l'ensemble de ses aménagements, de ses travaux et de ses biens mobiliers ou non avec les dispositions réglementaires de toute nature applicable au local concerné et/ou à l'activité du Preneur, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

L'ensemble des démarches nécessaires à toute mise en conformité des locaux loués et/ou de tous biens situés dans les lieux loués sera effectué et supporté par le Preneur qui s'y oblige.

En conséquence de ce qui précède, le Preneur s'interdit pendant toute la durée du bail, ses prolongations et renouvellements éventuels de réclamer toute modification ni travaux de mise en conformité des lieux loués, quand bien même cette demande serait basée sur une exigence législative, réglementaire ou autre, actuelle ou future, le Preneur assumant l'intégralité de ces obligations et charges dans les lieux loués, comme il est dit ci-avant.

14.3 Entretien - Réparation - Réfections

Le Preneur devra pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements :

DS
ES

DS
VS

DS
W

- tenir les lieux loués en parfait état et faire effectuer tous les travaux d'entretien de toute nature et de réparations ou réfections grosses ou menues qui pourraient en être utiles ou nécessaires, y compris ce qui pourrait être occasionné par la vétusté ou la force majeure, et cela par dérogation à l'article 1755 du code civil, en ce compris les réparations affectant le gros œuvre, qui seront effectuées sous la maîtrise d'ouvrage du Bailleur et/ou des propriétaires de l'immeuble, aux frais du Preneur, à l'exception des dépenses visées à l'article R 145-35 du code de commerce.
- maintenir en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des locaux loués et ses abords immédiats, les installations techniques et notamment les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les 5 ans, et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
- se conformer à toute réglementation tant en matière de mise aux normes qu'en matière d'entretien et de vérification de tous les équipements électriques et de tous équipements de protection contre l'incendie. Il en justifiera à toute demande du Bailleur et au moins une fois par an.
- se conformer à toute réglementation qui s'impose au Bailleur, et notamment en matière environnementale, en ce qui concerne le traitement de l'air et de l'eau utilisés dans les lieux loués. Le Preneur fera analyser la qualité de ces éléments au moins une fois par an et transmettra le rapport au Bailleur.
- se conformer à toute politique du Bailleur ou respecter toute réglementation en matière de tri des déchets, y compris les réglementations qui s'appliquent au Bailleur, de telle manière que ce dernier ne soit jamais inquiété. A défaut, le Preneur garantira le Bailleur de toutes les conséquences découlant du non-respect de la réglementation concernée.
- supporter toute modification des locaux de toute nature, si par suite de modification de la législation ou de la réglementation en vigueur de tels travaux devraient être entrepris.
- informer immédiatement le Bailleur 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 apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurance.
- le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution.
- veiller à la parfaite accessibilité et la parfaite visibilité de tous compteurs situés dans les lieux loués comme par exemple les compteurs situés au point de raccordement des réseaux.

DS
ES

DS
VS

DS
W

- veiller à l'accessibilité permanente de ses locaux pour la vérification, l'entretien et équipement techniques pour l'exploitation et la maintenance des équipements techniques de l'Ensemble Immobilier Commercial traversant ou desservant ses locaux.
- supporter de la même manière tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins alors qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux loués, sauf son recours éventuel contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Les travaux définis par le présent paragraphe à réaliser par le Preneur ne sont pas assimilables aux dépenses du Bailleur faites sur l'immeuble dont il est demandé le remboursement en tout ou en partie au Preneur.

14.4 Accession

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

La clause d'accession jouera de la même manière pour tout kiosque édifié par le Preneur avec l'accord du Bailleur et ce qu'il soit mobilier ou immobilier.

14.5 Travaux du Bailleur

Par dérogation à l'article 1723 du code civil, le Bailleur pourra, d'une manière générale, apporter toute modification matérielle ou immatérielle à l'Ensemble Immobilier Commercial et/ou dans les locaux loués.

En outre, le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations, extensions, ou même constructions nouvelles exécutées dans les locaux loués et plus largement dans l'Ensemble Immobilier Commercial ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt-et-un jours, et cela, par dérogation à l'article 1724 du code civil, et cela quelque puisse être la gêne engendrée par ces travaux.

En conséquence de ce qui précède, le Bailleur ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial, ou toute personne qu'ils auront désignées, auront la faculté de réaliser toute construction, ajout, surélévation, extension de l'Ensemble Immobilier Commercial.

De même le Bailleur ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial pourront modifier, supprimer ou ajouter :

- tous kiosques permanents ou temporaires,
- tous accès aux parties communes ou privatives,
- toutes liaisons verticales et horizontales,
- tous mails,
- tous cloisonnements,
- toutes extensions ou modifications des parties communes et/ou privatives (non objets du présent bail),
- ,tous états de division de volume et/ou règlement de copropriété et/ou tout règlement de l'ASL ou de l'AFUL.

DS
ES

DS
VS

DS
W

En outre, le Bailleur et/ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial pourront modifier tous flux de clientèle, tous plans de commercialisation de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Pour l'ensemble des travaux décrits au présent article, et eu égard aux particularités d'un Ensemble Immobilier Commercial, le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du code civil tant à l'égard du Bailleur que des propriétaires ou de toute personne qu'ils se seraient substitués.

A l'occasion de tous travaux réalisés par le Bailleur, le Preneur fera place nette à ses frais, des meubles, tentures agencements divers, enseignes, vitrages, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, et fils qui desservent d'autres parties de l'Ensemble Immobilier Commercial et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du Preneur.

15. ASSURANCES

15.1. Assurances souscrites pour le compte du Bailleur

15.1.1 - Assurance des biens

Le Bailleur assurera ou fera assurer par son représentant, le syndic ou le président de l'ASL auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable l'Ensemble Immobilier Commercial y compris ses agencements et installations considérés comme immeubles par nature ou destination contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles,

cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Les biens sont assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf, étant précisé que celle-ci évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance (indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment, ou indice des Risques Industriels).

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie "Recours des Voisins et des Tiers" suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

15.1.2 - Assurance "pertes de loyers".

Le Bailleur assurera ou fera assurer, par son représentant, le syndic ou le président de l'ASL de l'Ensemble Immobilier Commercial, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, les pertes de loyers qu'il pourrait subir pour une durée minimale d'un (1) an consécutives à un dommage assuré au titre du 15.1.1,

15.1.3 - Assurance de responsabilité

Le Bailleur assurera ou fera assurer par son représentant, le syndic ou le président de l'ASL de l'Ensemble Immobilier Commercial auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il

DS
ES

DS
VS

DS
W

est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers (Responsabilité Civile).

15.1.4 - Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux ou de construction nouvelle

Le Bailleur assurera ou fera assurer, par son représentant, le syndic ou le président de l'ASL, l'Ensemble Immobilier Commercial existant et souscrira ou fera souscrire par son représentant, le syndic ou le président de l'ASL, l'Ensemble Immobilier Commercial en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- une police "Responsabilité Civile", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- si la nature des travaux le justifie, une police "Dommages Ouvrage", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978 ;
- s'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police "Tous Risques Chantier", pour couvrir les dommages matériels pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

15.2. Assurances souscrites par le Preneur

15.2.1 - Assurance des biens

Le Preneur devra faire assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux, bris de glace
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles,
- vol,

a) l'intégralité de ses aménagements y compris ceux "Immeubles par nature, par destination ou par incorporation",

b) son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général, l'ensemble de ses biens.

Le contrat d'assurance devra également comporter des garanties bris de machines selon la nature des biens du Preneur et devra accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

15.2.2 - Assurance "pertes d'exploitation"

Le Preneur souscrira une police garantissant les préjudices financiers consécutifs à un dommage ayant affecté les biens assurés par le Preneur et/ou par le Bailleur et notamment sa privation de jouissance, ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce.

15.2.3 - Assurance de responsabilité

Le Preneur souscrira auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

DS
ES

DS
VS

DS
W

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

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les contrats d'assurances mentionnés ci-dessus, le Bailleur invoquera si bon lui semble l'application de la clause résolutoire.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux à l'assureur du Bailleur afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage également à respecter les obligations habituelles en matière de prévention, de protection et d'utilisation du site et à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les autres locataires des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui, et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations éventuelles des autres Preneurs.

Dans la mesure où il ne répondrait pas à ces exigences et où la non-conformité ainsi constatée entraînerait un surcoût d'assurance pour le Bailleur, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation de l'organisme de gestion technique et/ou administrative, des autres propriétaires ou locataires qui lui demanderaient le remboursement de leurs propres surcoûts de prime.

Le Preneur déclarera à l'assureur d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

15.2.4 - Assurances souscrites par le Preneur en cas de travaux

Le Preneur ne peut pas réaliser de travaux sans l'accord explicite et préalable du Bailleur.

S'il réalise ou fait réaliser des travaux, le Preneur s'engage à souscrire :

- une police "Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages matériels pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci, dès lors que la valeur de ceux-ci excède 100.000 € HT ;
- une police "Responsabilité Civile", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- Si la nature des travaux le justifie, une police "Dommages Ouvrage", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978.

15.2.5 - Dispositions diverses.

Pour les dommages indemnisés au titre des dispositions 15.2.1, 15.2.2 et au titre de la police Tous Risques Chantier visée au 15.2.4, le Preneur déclare renoncer à tout recours contre :

DS
ES

DS
VS

DS
W

- le Président de l'Association Syndicale Libre de l'Ensemble Immobilier Commercial, le syndicat, le Bailleur et son vendeur en l'état futur d'achèvement et tous les bénéficiaires du ou des contrats par lequel ledit Président est assuré ainsi que leurs assureurs ;
- l'ensemble des propriétaires, des locataires et des autres occupants, le ou les organismes de gestion administrative et/ou technique et, en général, contre tous les autres locataires ou exploitants, ainsi que leurs assureurs,

Le Preneur obtiendra la même renonciation à recourir de la part de ses assureurs.

Le Bailleur renonce en contrepartie à tous recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs pour les dommages indemnisés par ses polices d'assurance au titre des risques mentionnés aux 15.1.1. et 15.1.2. ci-dessus.

15.3 En cas de destruction des locaux loués

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, en cas de destruction totale ou partielle des lieux loués par suite d'incendie ou toute autre cause, le présent bail sera résilié purement et simplement et de plein droit si bon semble au Bailleur, sans indemnité, le Preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer. En cas de maintien du bail, le Preneur aura droit à une réduction du loyer proportionnelle à la surface détruite pendant la période d'indisponibilité. La destruction partielle entraînant la résiliation pure et simple du bail s'entend d'une destruction équivalente à au moins 50 % des lieux loués.

Par dérogation aux dispositions de l'Article 1722 du Code civil, lorsque la destruction partielle est inférieure ou égale à 50% des lieux loués, le bail ne pourra être résilié et le Preneur aura droit à une réduction du loyer proportionnelle à la surface détruite pendant la période d'indisponibilité.

16- RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur et son assureur renoncent à tout recours contre le Bailleur, ses prestataires et mandataires et notamment son assureur :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer contre ces risques,
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- en cas de changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat, le Preneur renonçant à invoquer l'article 1195 du Code civil,
- en cas d'agissements anormaux des autres commerçants de l'Ensemble Immobilier Commercial, de leur personnel ou de leurs fournisseurs, des clients,
- en cas de défaut d'exploitation des autres locaux ou des autres commerçants de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'Ensemble Immobilier Commercial,

DS
ES

DS
VS

DS
W

- en cas d'accident survenu dans les lieux loués au cours du bail, quelle qu'en soit la cause.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

17 - CESSION - SOUS LOCATION

Il est interdit au Preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, y compris la location-gérance, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de sous-louer en tout ou en partie ;
- de céder son droit au présent bail indépendamment du fonds de commerce et sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Toute autre cession, et notamment la cession du droit au bail seul, est formellement interdite.

Par ailleurs, le Preneur pourra céder ses droits au présent bail en cas d'autorisation, mais seulement à une personne physique ou morale honorable, solvable et compétente dans le commerce exercé tant sur l'activité elle-même que sur la gestion, exploitant sous une enseigne de notoriété équivalente, et en justifiant pour la personne physique ou le gérant de diplômes appropriés et/ ou d'une ancienneté d'au moins 3 années dans l'activité considérée et à la condition qu'il n'existe aucun arriéré de loyers et de charges.

Le Preneur devra présenter le cessionnaire à l'agrément du Bailleur, avec toutes les précisions nécessaires formulées par écrit quant à sa solvabilité et plus généralement sa capacité à respecter les stipulations du bail.

En cas de cession autorisée du fonds de commerce et/ou droit au bail, le Bailleur désignera son mandataire qui seul sera habilité à établir l'avenant de cession dont les frais et honoraires sont à la charge du Preneur, cédant et cessionnaire étant solidaires à ce titre.

Le Preneur cédant et ses codébiteurs solidaires resteront codébiteurs solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail, y compris en cas de maintien dans les lieux suite à un refus de renouvellement après un congé du Bailleur ou une demande de renouvellement du Preneur ayant fait l'objet d'un refus du Bailleur. L'agrément du Bailleur à la cession ne libère pas le cédant et ses codébiteurs solidaires pour l'avenir.

Le Preneur cessionnaire sera solidairement codébiteur avec le cédant et tous les cédants antérieurs, du paiement des loyers et charges échus et de l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, dont le fait générateur serait antérieur à la cession et ce même en cas de révélation postérieure pendant toute la durée du bail ainsi qu'en cas de prolongation tacite.

Le Preneur et ses codébiteurs solidaires resteront également codébiteurs solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des indemnités d'occupation dans

DS
ES

DS
VS

DS
W

l'hypothèse de la résiliation du bail pour quelque motif que ce soit, de la date de la résiliation jusqu'à la date effective de la restitution des locaux au Bailleur.

Le Preneur renonce expressément au bénéfice des dispositions des articles L 145-16-1 du code de commerce, selon lesquelles :

« Art. L 145-16-1. - Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

Si le cessionnaire est une personne morale exploitant moins de quatre fonds de commerce, les associés devront se porter codébiteurs solidairement vis-à-vis de la personne morale, pour l'exécution de l'ensemble des clauses du bail et pour l'exécution de la clause ci-dessus énoncée.

Par ailleurs dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion, scission de sociétés, de transmission universelle de patrimoine (TUP) ou d'apport partiel d'actifs, il devra être procédé à la signification au Bailleur par acte extrajudiciaire, dans le mois de la signature aux frais du Preneur.

En cas de Preneurs indivis, toute cession entre eux sera considérée comme une cession devant respecter les règles du présent article.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

L'acte de cession devra préciser qu'en cas de non-paiement par les cédants des factures d'eau et des taxes de voiries qui leur sont imputables, les cessionnaires devront se substituer à eux pour le paiement afin de dégager la société bailleuse de l'obligation de règlement, à charge de s'en faire rembourser le montant par les cédants.

Dans le cas où le Preneur ferait l'objet d'une procédure collective, le Preneur ou son représentant devra exiger de tout candidat repreneur une garantie de substitution couvrant :

- d'une part : le paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, et ce pendant toute la durée du bail, y compris en cas de prolongation tacite et à l'occasion du premier renouvellement,
- et d'autre part : le paiement des indemnités d'occupation dans l'hypothèse de la résiliation du bail pour quelque motif que ce soit, de la date de la résiliation jusqu'à la date effective de la restitution des locaux au Bailleur.

Le Preneur ne peut domicilier dans les lieux loués une personne physique ou morale sans l'accord exprès et par écrit préalable du Bailleur.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les lieux loués, telles que visées aux DISPOSITIONS PARTICULIERES du Titre II.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les cessions, qu'elles soient réalisées volontairement, pour départ à la retraite, par adjudication que cette cession intervienne dans l'exercice normal de son activité ou lors d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

La présente clause s'appliquera à tous cessionnaires successifs, y compris à l'administration ou son délégataire en cas d'exercice du droit de préemption pris en application des dispositions de l'article 58 de la loi du 2 août 2005.

DS
ES

DS
VS

DS
W

18 - PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements, le Preneur signataire des présentes ou ses successeurs se déciderait à vendre le fonds de commerce ci-dessus désigné, les parties conviennent ce qui suit :

Le Preneur sera tenu de faire connaître au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci pour chaque élément du fonds, ses modalités de paiement, la désignation du matériel à comprendre dans la cession, les conditions générales de la vente projetée et les renseignements que tout acquéreur de fonds de commerce est en droit d'exiger du vendeur (1° Le nom du précédent vendeur, la date et la nature de son acte d'acquisition et le prix de cette acquisition pour les éléments incorporels, les marchandises et le matériel ; 2° L'état des privilèges et nantissements grevant le fonds ; 3° Le chiffre d'affaires qu'il a réalisé durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente, ce nombre étant réduit à la durée de la possession du fonds si elle a été inférieure à trois ans ; 4° Les résultats d'exploitation réalisés pendant le même temps). A cette fin, il joindra à son courrier une copie du compromis de cession signé et ses annexes ou, à défaut de compromis, son projet d'acte de cession définitif.

A égalité de prix, le Preneur devra donner la préférence au Bailleur ou à toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place sur tous autres amateurs.

En conséquence, le Bailleur ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place aura le droit d'exiger que le fonds de commerce dont il s'agit lui soit vendu pour un prix égal à celui offert au Preneur et aux mêmes conditions.

Le Bailleur ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place aura un délai de deux mois, partant du jour de la réception de la notification de l'ensemble des conditions de la vente projetée comme ci-dessus indiqué, pour user de son droit de préférence. Le délai de deux mois ne commencera pas à courir si les informations données sont incomplètes. Si son acceptation n'est pas parvenue au Preneur dans ce délai, il sera définitivement déchu dudit droit.

19 - LOYER

Conformément à des usages constants en matière de baux commerciaux afférents à des locaux compris dans des ensembles commerciaux, le loyer comportera une double composante : l'une déterminée, l'autre variable.

Le principe de ce loyer à double composante est une condition essentielle et déterminante du bail, ses prolongations et/ou ses renouvellements, et ce dans les termes du seul article 1194 du Code Civil à l'exclusion des dispositions de l'article L 145-34 du code de commerce.

19-1 Loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer de base correspondant à la valeur locative du local objet des présentes, sur la base annuelle hors taxes stipulée aux DISPOSITIONS PARTICULIERES, et indexé dans les conditions ci-après définies à l'article 19-3 b).

DS
ES

DS
VS

DS
W

19-2 Loyer variable additionnel

Outre le loyer de base ci-dessus défini, le Preneur devra payer au Bailleur un loyer variable additionnel correspondant, le cas échéant, à la différence positive entre, d'une part, le montant résultant de l'application du pourcentage mentionné aux DISPOSITIONS PARTICULIERES au chiffre d'affaires HT, réalisé par le Preneur pendant la période considérée, et, d'autre part, le montant du loyer de base contractuellement dû pour cette même période.

a- Définition du chiffre d'affaires

Par chiffre d'affaires, il est entendu le prix perçu hors taxes par le Preneur pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques 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).

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, télécopies, Internet, messages électroniques ou toutes autres démarches, données ou reçues dans les lieux loués quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile : il comprendra également les ventes à crédit dont 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, ainsi que toutes commissions ou rémunérations perçues pour ouverture de ligne téléphonique, de tous abonnements, contrats et prestations quelconques pour lesquelles le Preneur ou quiconque avec son autorisation sera rémunéré ou commissionné. Entrent dans cette rubrique toutes rémunérations et commissions perçues au titre des abonnements téléphoniques et multimédia fournis au client.

Le chiffre d'affaires du Preneur qui percevrait des commissions de quelque nature qu'elles soient, s'entend du chiffre d'affaires effectivement réalisé sans qu'il puisse se limiter aux seules commissions perçues.

La comptabilité du Preneur devra par ailleurs être ventilée par branche d'activité, pour permettre le cas échéant un contrôle du respect des dispositions des articles 4.1 et 4.2 du Titre I.

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

Toutefois, ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre 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.

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

^{DS}
ES

^{DS}
VS

^{DS}
W

b- Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur :

- dans les quinze jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé précis du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu,
- les chiffres ainsi communiqués pourront faire l'objet d'une diffusion interne au profit des différents exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial ou externe à l'Ensemble Immobilier Commercial,
- cette diffusion ne pouvant, néanmoins, se faire que sous la forme d'une diffusion groupée des chiffres d'affaires des exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial par type d'activité,
- dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite, une déclaration signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires HT et TTC réalisé pendant toute période spécifique (ex : périodes de fêtes, etc.),
- dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'administration fiscale pour la période concernée,

Le Preneur devant payer l'ensemble de ses impôts personnels comme il est dit ci-après, et notamment ses charges salariales et sociales, ce dernier s'engage à en justifier au Bailleur, à toute demande de ce dernier, et en tout état de cause au moins chaque année, en même temps que la déclaration annuelle de chiffre d'affaires, par la fourniture de tous justificatifs attestant du règlement desdites charges (URSAFF, ORGANIC, ASSEDIC...). Ces documents devront également être remis en fin de bail et avant tout départ des lieux loués.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de deux cents euros (200 €) hors taxes par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par sa carence, tant dans les services du Bailleur que dans le fonctionnement des services statistiques de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

c- Caisses enregistreuses et bornes interactives

Sauf emploi d'un procédé électronique de comptabilisation, le Preneur utilisera et fera utiliser pour enregistrer toutes ses opérations des caisses enregistreuses de la marque et du type agréés par le Bailleur ; il ne pourra, en conséquence, et sans l'autorisation expresse du Bailleur, installer dans les lieux loués des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons.

Le Preneur pourra installer dans les lieux loués des bornes interactives ou toute autre installation similaire qui, mises à la disposition de sa clientèle permettent à cette dernière de pouvoir commander des produits ou services qu'elle se fera livrer chez elle ou à tout endroit souhaité par

DS
ES

DS
VS

DS
W

elle et qu'elle paiera de tout endroit (sur place, de son domicile, ...) et par tout moyen (carte bleue, liquide, chèque...).

Cette autorisation du Bailleur est conditionnée sous la réserve expresse que lesdites bornes ou installations soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation des ventes permettant au Bailleur de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur par l'intermédiaire de ces bornes ; le chiffre d'affaires ainsi réalisé devant être déclaré par le Preneur. A défaut de respecter cette condition, le Bailleur pourra demander la résiliation en application de la clause résolutoire.

Les ventes faites par internet dont la livraison est réalisée dans les lieux loués doivent être déclarées par le Preneur dans son chiffre d'affaires.

d- Comptabilité

Le Preneur tiendra, d'autre part, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, ou par toute personne par lui autorisée sur, dans, ou à partir des locaux loués ; ces livres et documents devront être conservés par le Preneur pendant 5 années à partir de la fin de chaque année, de manière à permettre le contrôle du Bailleur et lui seront éventuellement présentés dans le mois de la demande qui en serait faite.

e- Contrôle comptable

Le Bailleur aura, d'autre part, le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les 5 ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle des livres et documents comptables (et notamment, sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livre de caisse, bandes de caisse ou tous documents détaillant les ventes par articles) tenus par le Preneur et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé, sur, dans et à partir des lieux loués.

Le même 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 par eux réalisés qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable additionnel.

f- Sanctions

Si le Preneur ne met pas à la disposition de l'organisme comptable mandaté par le Bailleur les livres et documents visés à l'article ci-dessus, et sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, il devra régler à ce dernier une indemnité de cinq cents euros (500 €) par jour de retard à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, qui commencera à courir passé le délai de huit jours de l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception. Le montant susvisé sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent (2%) le chiffre d'affaires déclaré, et sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur, le Preneur devra régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un montant égal à trois mois du loyer de base contractuellement dû, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

g- Régime fiscal

Le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée : le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le

DS
ES

DS
VS

DS
W

montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail ou tout autre droit ou taxe qui lui serait substitué, le Preneur devrait en supporter le remboursement.

19-3 Actualisation - Indexation du loyer de base

a- Actualisation

En cas de date de signature anticipée du bail, le loyer de base et les provisions sur charges (charges communes, fonds marketing et taxe foncière) seront actualisés de plein droit sans aucune formalité ni demande, lors de sa prise d'effet, en fonction des variations de l'indice publié par l'INSEE défini au titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES », l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature des présentes, et l'indice de comparaison étant le dernier indice paru à la date de prise d'effet du bail. La présente clause est totalement différente dans son principe, et distincte dans son calcul, de la clause d'indexation ci-après énoncée.

b- Indexation du loyer de base en cours de bail

Les indices de référence pour le calcul de l'indexation sont précisés au titre II.

Le loyer sera automatiquement et de plein droit indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publiée par l'I.N.S.E.E chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 à L.145-39 du Code de Commerce.

Pour la première indexation, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail tel que défini aux « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du Titre II du présent bail, et l'indice de révision l'indice fdu même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision utilisé pour la révision annuelle précédente, et l'indice de révision, le même indice trimestriel calendaire de l'année suivante, de sorte que sera toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Le calcul d'indexation s'effectuera de la façon suivante :

Loyer indexé = loyer suivant dernière indexation applicable x indice de révision / indice de base

Si le loyer est modifié par voie d'avenant ou judiciairement en cours de bail, le loyer ainsi modifié sera automatiquement indexé non plus à la date anniversaire du bail mais à la date de prise d'effet du nouveau loyer. L'indice de base de l'indexation sera celui publié au jour de la prise d'effet du nouveau loyer et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année de la révision.

Dans l'hypothèse d'un renouvellement du bail, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié par l'INSEE au jour du renouvellement.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisoirement en fonction du dernier indice publié.

La variation du loyer sera automatique, elle n'est subordonnée à aucune condition, le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraînant aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

DS
ES

DS
VS

DS
W

Si ledit indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel, par un indice équivalent choisi à l'amiable entre les parties ou à défaut d'accord par voie d'expertise effectuée par un seul expert d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du siège de l'immeuble rendue sur requête de la partie la plus diligente.

19-4 Fixation du loyer de base au jour du renouvellement

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer de base ne pourra, en aucun cas, et ce indépendamment de la durée du bail, être inférieur à la valeur locative de l'Ensemble Immobilier Commercial telle que ci-après définie.

Le Preneur renonce expressément pour le présent bail et ses renouvellements éventuels à se prévaloir de toutes dispositions législatives existantes ou à venir tendant à interdire ou limiter la fixation du loyer en renouvellement à la valeur locative, notamment, à titre d'exemple, par l'application de paliers annuels tels que prévus par le dernier alinéa de l'article L 145-34 du code de commerce.

19-5 – Détermination de la valeur locative

Les parties conviennent, pour déterminer la valeur locative telle que définie aux articles L 145-33 et R 145-2 à 11 du code de commerce de faire référence aux éléments suivants, à l'exclusion de tout autre :

- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers de l'Ensemble Immobilier Commercial et plus largement dans la zone commerciale du Lac de Bordeaux. Les prix librement débattus entre le Bailleur et les différents locataires lors de renouvellements, de prise à bail, de modifications des conditions de loyers seront pris en considération pour déterminer la valeur locative de l'Ensemble Immobilier Commercial.

- Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

Les loyers à prendre en considération seront les loyers consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date de fixation du loyer de base à la valeur locative, outre ceux de l'année en cours.

Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal objet du bail, qui seront pondérées à 50% de leurs superficies GLA.

En outre, et par dérogation à l'article R. 145-8 du code de commerce, tous travaux réalisés par le Preneur, y compris les travaux de mise aux normes, seront pris en considération pour la détermination de la valeur locative. Le Preneur renonce à solliciter une minoration de la valeur locative en application de l'article R 145-8 du code de commerce et notamment, la partie variable du loyer ne pourra pas justifier une minoration de la valeur locative pour la fixation du loyer de base.

A défaut d'accord, le loyer de base nouvellement fixé conformément aux dispositions du présent bail de convention expresse et déterminante entre les parties, ne pourra en aucun cas, être

DS
ES

DS
VS

DS
W

inférieur ni à la valeur locative, ni au montant du dernier loyer en cours applicable à la date de fixation.

19-6 Modalités de paiement des loyers

a- Date de paiement des loyers

Les loyers, charges et accessoires, sont payables trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil, soit les premiers janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année, et pour la première fois à compter de la date définie aux DISPOSITIONS PARTICULIERES du Titre II pour la partie restant à courir du trimestre en cours.

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

A compter du 1er janvier suivant la date de prise d'effet du bail, les loyers variables additionnels et de base seront calculés par année civile.

Les premiers termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base sauf à faire application du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé dépassera « le chiffre charnière » donnant ouverture audit loyer variable additionnel.

Toutefois, le Bailleur aura la faculté pour chacun des 4 (quatre) trimestres suivants, de calculer le loyer trimestriel à titre provisionnel sur la base d'un quart du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent.

En tout état de cause, et sous réserve que le Preneur ait remis au Bailleur dans les délais convenus l'ensemble des éléments nécessaires, le décompte définitif et les réajustements devront intervenir dans les six mois suivant l'expiration de l'année civile.

b- Mode de paiement (virement bancaire)

Les loyers, charges, et plus généralement toutes sommes dues par le Preneur, seront payables par virement automatique bancaire.

A cet effet, le Bailleur remet ce jour au Preneur un relevé d'identité bancaire.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte retenir le paiement de ses loyers, charges et accessoires, ni même les placer sous séquestre.

c- Imputation des paiements

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts conventionnels,
- clause pénale,
- charges communes et privatives, fonds marketing, taxe foncière,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- ajustements de fonds de roulement,

DS
ES

DS
VS

DS
W

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

20- INDEMNITE D'ENTREE EN JOUISSANCE

Le Bailleur met à disposition des locaux dans un Ensemble Immobilier Commercial bénéficiant d'un positionnement commercial de premier ordre, car situé au cœur du pôle commercial régional BORDEAUX LAC préexistant.

En conséquence, le Preneur règlera en sus du loyer un droit d'entrée dont le montant est fixé au Titre II, TVA en sus au taux en vigueur au jour du règlement.

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

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

21 – GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE - NANTISSEMENT

21-1 Garantie bancaire à première demande :

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, répondre du paiement des loyers, de l'exécution de l'ensemble des conditions du bail et du paiement des indemnités forfaitaires prévues au § 3.2 Conditions de livraison du local du présent Titre 1, le Preneur remet au Bailleur, ce jour, une garantie bancaire à première demande représentant six mois du loyer de base et charges toutes taxes comprises (ci-après « la Garantie »).

La Garantie devra être conforme au modèle ci-annexé et émaner d'un établissement bancaire de premier rang ayant son siège social en France, de telle sorte qu'en cas de défaillance du Preneur, l'établissement bancaire s'engage à verser au Bailleur ou toute personne physique ou morale qui lui succéderait comme bailleur, en une ou plusieurs fois, les sommes dues par le Preneur au titre du présent bail.

La Garantie devra être expressément souscrite au bénéfice du Bailleur et des propriétaires successifs des lieux loués. En cas de vente des lieux loués, lesdits propriétaires deviendront ainsi bénéficiaires de ladite Garantie sur simple notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de l'acquéreur des lieux loués à l'établissement bancaire émetteur.

La Garantie entrera en vigueur à la date de prise d'effet du présent bail et restera valable jusqu'au terme du bail majoré de une année.

La Garantie devra être par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de toute modification de loyer, de façon à toujours correspondre à six mois de loyer de base et charges toutes taxes comprises.

Il est convenu expressément entre les Parties que le Bailleur devra disposer pendant toute la durée du présent bail, en ce compris sa prolongation ou ses renouvellements éventuels, d'une garantie autonome à première demande conforme à la Garantie dont le modèle est annexé.

DS
ES

DS
VS

DS
W

Ainsi, dans l'éventualité d'une tacite prolongation ou d'un renouvellement du bail, dans l'hypothèse où la Garantie ne se poursuivrait pas, le Preneur s'engage d'ores et déjà à fournir au Bailleur une nouvelle garantie conforme aux présentes dispositions. En cas de nouvelle garantie, sa durée devra être égale, le cas échéant, soit à la durée du renouvellement du bail plus un an, soit en cas de prorogation du bail, à dix ans à compter de l'expiration du bail.

De même, en cas de mise en jeu totale ou partielle de la Garantie, une nouvelle garantie conforme à la Garantie, représentant six mois de loyer et charges toutes taxes comprises devra être remise au Bailleur, dans un délai de quinze jours ouvrés à compter de la demande qui lui en sera faite.

Il devra justifier de la Garantie, sous peine d'application de la clause résolutoire.

Dans l'hypothèse où le Preneur n'aurait pas remis la Garantie au Bailleur au plus tard à la date de prise d'effet du bail ou n'aurait pas remis une garantie conforme au modèle annexé aux présentes, ou bien encore dans l'hypothèse où, en cours de bail, la Garantie viendrait à être privée d'effet pour quelque cause que ce soit, le Bailleur est fondé à se prévaloir de la résiliation du Bail.

21-2 Nantissement

Tout projet de nantissement sur le fonds exploité dans les lieux loués devant être consenti par le Preneur, devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé quinze jours au moins avant la concrétisation d'un accord définitif avec la personne morale ou physique devant bénéficier de l'inscription.

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

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

22 - CLAUSE D'INTERET DE RETARD ET PENALITE

A défaut de paiement à son échéance exacte du loyer et des charges prévus au présent bail, ces sommes produiront des intérêts de retard à compter de leur échéance contractuelle et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, calculés au taux légal alors en vigueur majoré de cinq points, outre une clause pénale d'un montant de dix pour cent du montant de la somme impayée.

Toute correspondance adressée au Preneur pour l'inviter à assurer le paiement du loyer ou de charges restés impayés huit jours après l'échéance, donnera lieu à perception d'une somme égale à cinq fois le coût de l'affranchissement postal s'il s'agit d'une lettre recommandée.

Tous honoraires d'avocat et tous droits et émoluments d'huissier de justice, pour toute intervention en suite d'un commandement en vue d'un recouvrement de loyers et charges non payés à l'échéance convenue, seront à la charge du Preneur à titre de pénalité au sens de l'article 1231-5 du Code Civil, en sus des intérêts de droit et des frais répétibles.

DS
ES

DS
VS

DS
W

23 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, du paiement de l'indemnité d'occupation suite à un congé avec refus de renouvellement avec ou sans offre de paiement de l'indemnité d'éviction, ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou des intérêts de retard des loyers et charges impayés à l'échéance contractuelle dus à compter de l'échéance contractuelle, de l'indemnité de frais contentieux de mille euros hors taxes ci-après définie, du coût du commandement, du différentiel de loyer dû au jour de la fixation du loyer révisé ou en renouvellement ainsi que les intérêts judiciaires dus sur cette somme, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou un commandement d'exécuter l'une quelconque des clauses du présent bail, demeuré infructueux et contenant l'intention du Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire autre que l'obtention d'une simple ordonnance de référé qui autorisera ledit Bailleur à reprendre la disposition des lieux loués.

En cas d'inobservation par le locataire de ses obligations, le Bailleur aura la faculté distincte un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur. Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation ou expiration du bail pour un motif non imputable au Bailleur et ce même en cas de procédure collective, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location HT, TVA en sus. Cette indemnité sera révisée et indexée comme pour le loyer. Elle sera soumise aux clauses et conditions du présent bail et notamment le paiement des charges, l'entretien des lieux, les frais de gestion, sans que cette liste soit exhaustive.

Enfin, à défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, un mois après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis au contentieux et les sommes dues seront automatiquement majorées d'une somme de mille euros hors taxe, taxe à la valeur ajoutée en sus, à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment des frais de justice, de commandement, frais de greffe, assignation, notification, signification, frais de postulation, timbre de plaidoirie, etc...

La présente clause est conclue uniquement en faveur du Bailleur laquelle ne peut être invoquée par le Preneur afin d'obtenir la résiliation du bail.

Le Preneur renonce à invoquer à l'encontre du Bailleur les dispositions de l'article 1226 du Code civil relatives à la résiliation unilatérale du contrat.

24- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations souscrites au présent acte sont contractées solidairement et indivisiblement entre tous les signataires désignés sous le terme "le Preneur".

En cas de décès du Preneur ou de l'un d'eux pendant le cours du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, de même qu'entre le survivant des Preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

DS
ES

DS
VS

DS
W

25 - VISITE DES LIEUX

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration du bail, le Bailleur ou son mandataire aura le droit de mettre un panneau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les locaux loués par tout candidat locataire pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux, étant entendu que le Bailleur fera son possible pour qu'il en résulte la moindre gêne pour l'exploitation du Preneur.

26 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE

Le Preneur devra, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et 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 et accessoires.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les lieux loués, tels qu'ils résulteront des travaux mis à la charge du Preneur par la présente convention.

Si bon semble au Bailleur, celui-ci pourra demander l'enlèvement en tout ou en partie des aménagements réalisés par le Preneur et la remise en état consécutive de la cellule dans son état d'origine tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée aux frais du Preneur.

A cet effet, en cas de remise volontaire ou forcée des lieux au Bailleur, l'architecte ou l'homme de l'art du Bailleur, à qui les deux parties donnent un mandat d'intérêt commun, irrévocable à ce titre, dressera un état des lieux comportant un descriptif et estimatif des réparations à effectuer et pouvant incomber au Preneur.

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

A la suite, l'architecte ou l'homme de l'art, mandataire du Bailleur, établira ou fera établir des devis par des entreprises compétentes.

L'architecte ou l'homme de l'art, mandataire du Bailleur, après vérification des devis des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au Preneur.

Le Bailleur notifiera ce montant au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de contestation du Preneur dans les 10 jours de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir accepté lesdits devis et en payer le coût sur simple présentation des factures par le Bailleur à la date d'échéance de la facture.

Le Preneur sera tenu de payer le loyer et les charges le temps de la réalisation des travaux.

^{DS}
ES

^{DS}
VS

^{DS}
W

27 – ENVIRONNEMENT

Le Preneur s'interdit de faire quoique ce soit qui pourrait être contraire aux règles environnementales.

Lors de la restitution des lieux, le bien loué devra être remis au Bailleur libre de toutes substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité.

27-1 – Règlementation Amiante

Le diagnostic amiante doit être fourni par le vendeur pour toute construction dont le permis de construire a été déposé avant le 01/07/97. Le permis de construire de l'Ensemble Immobilier Commercial ayant été déposé après le 01/07/1997, il ne sera pas annexé au présent bail un diagnostic amiante.

27-2 – Lutte Contre Les Termites

Les parties ont l'obligation de déclarer en mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire n'a pas effectué à ce jour une telle déclaration.

27-3- Etat Des Risques et Pollutions

Un état des risques et des pollutions (ERP) est annexé au présent bail dès lors que les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L125-5 du Code de l'environnement.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels, miniers, technologiques et pollutions auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont exposés, conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement ainsi qu'à l'Etat des Risques et Pollutions.

Le Bailleur annexe, par ailleurs, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

27-4 – Diagnostic de performance énergétique

Les modalités de réalisation du DPE dans les centres commerciaux sont fixées par un arrêté du 18 avril 2012 (Arr. 18 avr. 2012, NOR : DEVL1220586A : JO, 28 avr.).

Les locaux visés sont les établissements comprenant un ensemble de magasins de vente et, éventuellement, d'autres établissements recevant du public qui sont, pour leur accès et leur évacuation, tributaires de mails clos. Le DPE doit porter sur les parties communes et privatives des centres commerciaux pourvues d'un mode commun de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, auxquelles des énergies communes sont délivrées par le gestionnaire de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le document, établi conformément au formulaire annexé à l'arrêté du 18 avril 2012, peut tenir lieu de DPE qui doit obligatoirement être réalisé sur les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (CCH, art. L. 134-4-1) et peut être affiché à l'intention du public au titre du « DPE-public » (CCH, art. L. 134-4).

DS
ES

DS
VS

DS
W

Ledit document sera remis au Preneur lors de la livraison des locaux à construire en tout ou en partie.

27-5 – Tri sélectif, consommations énergétiques, air et eaux usées

Le Preneur s'engage à trier ses déchets dans le respect des recommandations du bailleur et de son gestionnaire.

Le Preneur fournira au Bailleur à sa demande les relevés de ses consommations énergétiques et ce dans un but de limitation générale desdites consommations.

Le Preneur s'interdit de polluer l'air. En cas d'installation d'un système de ventilation, le Preneur s'engage à l'entretenir et à le nettoyer à ses frais dès que nécessaire par une entreprise agréée. Il justifiera du contrat d'entretien et des rapports de visite si le Bailleur lui en fait la demande.

En vertu des articles L.210-1 et suivants du Code de l'environnement, le Preneur s'engage à respecter l'interdiction ou la réglementation liée aux déversements, écoulements, jets, dépôts directs ou indirects d'eau ou de manière plus générale, tout fait susceptible d'altérer la qualité des eaux étant rappelé que les habitants des étages des immeubles sont raccordés au système collectif. Il sera responsable de toute pollution et de toute dégradation qui résulterait d'un non-respect de cet engagement.

En cas d'installation d'un bac à graisses par le Preneur, ce dernier s'engage à l'entretenir et à le faire nettoyer à ses frais dès que nécessaire par une entreprise agréée. Il justifiera du contrat d'entretien et des rapports de visite si le Bailleur lui en fait la demande.

A défaut de respect de l'une des obligations reprises au présent article, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une pénalité de 250 € (deux cent cinquante euros) hors taxes par infraction constatée, laquelle sera indexée de la même manière que le loyer.

28 – RENOUELEMENT DU BAIL ET CLAUSES ESSENTIELLES

28-1 - En cas de renouvellement du bail, ce dernier se renouvellera sur la base de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail en ce compris le pacte de préférence, la clause de non-concurrence, la durée du bail, la méthode de fixation du loyer, sans que cette liste soit limitative, lesquelles constituent toutes des conditions essentielles du consentement des parties.

Ainsi, le bail renouvelé inclura, de convention expresse entre les parties, un loyer à double composante :

➤ Un loyer fixe minimum garanti dont le montant sera déterminé en fonction des principes édictés à l'article 19-4 et 5 du présent bail commercial.

Il est rappelé que ce loyer fixe minimum garanti renouvelé ne pourra jamais être inférieur au montant du dernier loyer fixe applicable au moment du renouvellement.

Les parties conviennent que la procédure applicable pour la fixation du loyer minimum garanti renouvelé est celle définie aux articles L 145-56 à 60 du code de commerce et aux articles R 145-23 à 33 du code de commerce.

A défaut d'accord entre les parties sur la valeur locative à la date d'effet du renouvellement, celle-ci sera déterminée par le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance du lieu de situation des locaux, objet du bail renouvelé, auquel les parties attribuent expressément compétence, ou, si ce dernier se révélait incompétent par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux.

DS
ES

DS
VS

DS
UV

➤ Un loyer variable additionnel qui ne pourra, en aucune manière être différent de celui fixé aux présentes à l'article 19 « Loyer ».

28-2 – Dans le cadre d'une procédure aux fins de fixation du loyer minimum garanti en renouvellement, il est convenu que dans l'éventualité où par une décision judiciaire définitive, la juridiction saisie devait se déclarer incompétente ou refuser d'appliquer les clauses prévoyant les modalités de fixation du loyer de base au jour du renouvellement 19-4 et 5 du présent titre, les parties entendent soumettre la fixation du loyer minimum garanti renouvelé à la présente CONVENTION D'ARBITRAGE dont le régime est défini par les articles 1442 et suivants du code de procédure civile :

1. En cas de litige concernant la fixation du loyer minimum garanti en renouvellement, les parties conviennent de soumettre le litige à l'arbitrage des personnes physiques suivantes :

- un premier arbitre désigné par le BAILLEUR,
- un second arbitre désigné par le PRENEUR,
- le troisième arbitre sera désigné, d'un commun accord, par les arbitres ci-dessus mentionnés, lequel devra être inscrit sur la liste des experts agréés en la matière près la Cour d'Appel du ressort de l'immeuble. Le 3^{ème} arbitre ainsi désigné est chargé d'organiser l'arbitrage. Faute par eux de parvenir à un accord et d'en avoir informé les parties au plus tard dans le délai de 1 mois à compter de leur désignation, le troisième arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance de BORDEAUX, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

2. Les trois arbitres constituant le tribunal arbitral ont pour mission de statuer sur les demandes des parties et, en conséquence, de fixer le loyer minimum garanti en renouvellement à la valeur locative au jour du renouvellement du bail en fonction des principes édictés à l'article 19-4 et 5 du présent bail commercial.

3. La sentence sera rendue à la majorité des voix. Elle sera écrite et adressée aux parties dans le délai de six mois fixé ci-après, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La sentence s'impose aux parties et n'est pas susceptible d'appel.

4. Le délai imparti aux arbitres pour remplir leur mission et rendre la sentence arbitrale est fixée à six mois à compter du jour de leur acceptation. Ce délai pourra être prorogé, conformément aux dispositions de l'article 1463 du Code de procédure civile.

5. Chaque partie fera l'avance, par moitié, des frais et honoraires de l'arbitrage, la répartition finale devant en être effectuée par les arbitres dans la sentence arbitrale.

6. Préalablement à l'acceptation de leur mission, les trois arbitres désignés suivant les modalités définies ci-dessus devront révéler toute circonstance susceptible d'affecter leur indépendance ou leur impartialité. Les parties devront confirmer leur accord pour leur désignation au vu de ces informations. Les deux arbitres désignés par les parties ainsi que le troisième arbitre devront alors déclarer accepter la mission qui leur est confiée et, à cet effet, accepter les termes de la présente clause compromissoire.

7. À toutes fins, les parties conviennent que l'instance arbitrale ne prendra pas fin en cas de révocation, décès, empêchement, abstention ou récusation d'un arbitre.

Le remplacement de l'arbitre défaillant interviendra dans les conditions prévues à l'article 1 ci-dessus.

29- TOLÉRANCE

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 simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant

DS
ES

DS
VS

DS
W

toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Toutes les clauses du présent bail sont considérées comme essentielles et déterminantes du consentement des deux parties.

30 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ELECTION DE DOMICILE

De convention expresse entre Bailleur, Preneur et codébiteurs éventuels, tous litiges qui pourraient survenir du fait de l'application des clauses et conditions du présent bail, seront de la compétence exclusive des tribunaux de lieu de situation de l'immeuble, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

Les conditions ou modalités de paiement des loyers et charges ne sont pas une dérogation à cette attribution de juridiction.

Le Bailleur effectue élection de domicile en son siège social.

31 – MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la Loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, la S.C.P. Yves MARCHAL – Natacha MARCHAL – Florence MAS – Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des actes rédigés par le Cabinet notamment pour les baux commerciaux.

A cette fin, le Cabinet est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à qui de droit. Chaque partie peut exercer son droit d'accès et rectifier des données le concernant auprès de la S.C.P. Yves MARCHAL – Natacha MARCHAL – Florence MAS – Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ, Société d'avocats au Barreau de LILLE, dont le siège social est à LILLE 59800, 30, rue de Thionville, (03.28.38.93.93 - Fax 03.28.38.93.97 E-mail : scpmarchal@marchalavocats.com).

Certaines données, l'adresse et le prix du bail notamment, sauf opposition d'une partie auprès du Cabinet, seront transcrites dans une base de données immobilières ou mobilières à des fins judiciaires et/ou statistiques.

32 – CLAUSE DE CONFIDENTIALITE :

Les Parties s'engagent expressément à donner aux stipulations du présent bail un caractère de stricte confidentialité.

Il en résulte que chaque Partie s'engage expressément à ne pas en faire état et à ne pas en divulguer le contenu, en tout ou partie, à tout tiers pour quelque cause que ce soit.

La production du présent bail, ou la révélation de tout ou partie de son contenu, sera néanmoins autorisée en cas de :

-manquement par l'une ou l'autre des parties à l'exécution d'un engagement souscrit par elle aux termes du présent bail, et nécessité pour l'une ou l'autre des parties d'avoir à justifier de l'existence et du contenu de ce bail pour en assurer l'exécution ;

DS
ES

DS
VS

DS
W

-nécessité pour l'une ou l'autre des parties d'avoir à justifier devant une autorité ou une instance administrative, fiscale ou judiciaire, ou un Expert, désigné judiciairement ou amiablement, de l'existence et du contenu du présent bail pour assurer la défense ou la protection d'un intérêt légitime ;

Il est toutefois convenu entre les Parties que, dans le cadre d'opérations d'expertises portant sur des locaux dont il n'est pas locataire, le Preneur ne pourra communiquer que les éléments relatifs à la surface du local et au montant du loyer applicable. Dans cette hypothèse, il lui sera interdit de communiquer les pièces et conditions contractuelles le liant au Bailleur.

-injonction légalement fondée d'une autorité administrative, fiscale ou judiciaire, d'avoir à produire tout ou partie du contenu du présent bail ;

-en cas de vente par le bailleur du local.

-en cas de vente par le preneur de son fonds de commerce.

Les Parties s'engagent à ne jamais divulguer à un tiers les conditions dans lesquelles elles ont négocié et conclu le présent bail, conformément aux dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel que modifié par l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

33 – ETHIQUE ET CONFORMITE

Le Preneur déclare et garantit au Bailleur :

- que ni lui-même, ni aucun de ses administrateurs, dirigeants ou salariés ne s'est engagé ou ne s'engagera à aucun moment dans une quelconque pratique ou conduite pouvant être qualifiée d'acte constitutif de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de délit de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme, de blanchiment d'argent ou de pratique ou conduite anticoncurrentielle,
- qu'aucune partie de sa rémunération ou de ses honoraires perçus au titre du présent Contrat ou plus généralement du Bailleur ne sera, directement ou indirectement, perçue ou utilisée en vue d'assurer un avantage indu au profit d'un tiers,
- qu'il n'a pas accepté, conféré ou sollicité, directement ou indirectement, et qu'il s'engage à ne pas accepter, conférer ou solliciter, directement ou indirectement, un quelconque bénéfice ou avantage indu, de quelque nature que ce soit, d'un tiers ou à un tiers ;
- qu'il fera ses meilleurs efforts pour que les personnes qui lui sont, le cas échéant, associées pour les besoins de l'exécution du présent Contrat (notamment, ses sous-traitants, fournisseurs et consultants) souscrivent par écrit à des garanties équivalentes à celles stipulées au présent article.

A cet égard, le Bailleur porte expressément à la connaissance du preneur les règles d'éthiques auxquelles le Bailleur est assujetti et qui résultent du Code d'Ethique du Groupe BOUYGUES, d'une part, complété par 5 programmes de conformité (en matière de lutte contre la corruption, de droit de la concurrence, de conflits d'intérêts, d'information boursière et opérations boursières et d'embargos et restrictions à l'export), d'autre part. La consultation de ces documents est possible à tout moment sur le site de BOUYGUES IMMOBILIER aux liens suivants : https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2018-03/bouygues_2017_code_ethique_fr_def.pdf et

https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2019-05/Bouygues_Les_programmes_de_conformite.pdf

DS
ES

DS
VS

DS
W

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents préalablement à la signature du présent Contrat et s'engage à les respecter.

Le Preneur certifie également que ses statuts sont régulièrement déposés, qu'elle a satisfait à l'ensemble de ses obligations fiscales, légales et réglementaires et qu'elle tient une comptabilité sincère évaluée par des tiers indépendants.

Toute violation de l'une des stipulations de la présente clause sera considérée comme un manquement grave au Contrat conférant le droit pour le Bailleur de résilier le présent Contrat, et ce sans préjudice de toute demande de dommages et intérêts.

34-REDACTION D'ACTE

Le preneur a eu préalablement à la signature connaissance du projet d'acte et de la possibilité de se faire assister par tout conseil de son choix. Il reconnaît avoir été éclairé par le rédacteur des conséquences juridiques des engagements souscrits et avoir obtenu du rédacteur les réponses aux interrogations qu'il pouvait avoir.

Les clauses et conditions du présent bail ont été toutes librement négociées et acceptées par les parties, lesquelles déclarent que le présent bail en tous ses titres ne peut être assimilé à un contrat d'adhésion. L'équilibre général du contrat résulte de la négociation juridique et financière des clauses du bail. Le Preneur renonce dès lors à invoquer à l'encontre du Bailleur les dispositions de l'article 1171 du Code civil.

Il est ici précisé que le Preneur effectuera personnellement les formalités nécessaires qui découlent du présent bail auprès du Registre du Commerce et des Sociétés à ses frais et notamment l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et si nécessaire au répertoire des métiers. Les conséquences du défaut du respect des formalités sont notamment la perte du bénéfice du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé que le rédacteur dégage toute responsabilité en cas de non-conformité des lieux loués aux réglementations actuelles et futures que ce soit lié aux normes environnementales ou à l'accessibilité des locaux aux personnes handicapées sans que cette liste soit exhaustive. Il appartient aux parties de se renseigner sur la conformité des lieux loués aux normes actuelles et futures et de faire réaliser si besoin un diagnostic des lieux par un professionnel agréé.

Il est fortement conseillé au Preneur de faire enregistrer le bail afin de lui donner date certaine et de le rendre ainsi opposable au nouvel acquéreur des lieux loués en cas de vente de ces derniers en cours de bail, en application de l'article 1743 du Code civil. Si le Preneur ne souhaite pas faire enregistrer le bail, il déclare avoir été prévenu des risques du défaut d'enregistrement du bail.

Tous les frais et droits de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige au jour de la signature du présent acte et ne sont pas remboursables en cas de non-réalisation d'éventuelles conditions suspensives.

Le montant des frais du présent bail est mentionné en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du présent bail.

DS
ES

DS
VS

DS
W

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A TITRE LIMINAIRE : FACULTE DE SUBSTITUTION :

Le bailleur accorde à Monsieur et Madame VIQUET la faculté de se voir substituer une personne morale de droit français dans laquelle ils seront les représentants légaux et ils détiendront plus de 51% du capital social de manière directe ou indirecte.

Pour rendre cette substitution effective et opposable au bailleur, les personnes physiques signataires preneurs s'engagent à lui notifier par courrier recommandé avec avis de réception, leur volonté de se voir substituer la personne morale de droit français dûment constituée et immatriculée, cette notification devant intervenir avant la prise d'effet du bail.

A défaut de cette notification au plus tard à la livraison du local marquant la prise d'effet du bail, les personnes physiques signataires preneurs des présentes resteront seules titulaires du bail et seules tenues des obligations du bail leur incombant.

CONDITIONS SUSPENSIVES :

Le présent bail est conclu sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante :

- Obtention par le preneur de son financement par un établissement bancaire selon les caractéristiques suivantes :

➤ montant de 180 000,00 € (CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS),
dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent bail. Le preneur s'engage à déposer son dossier de financement sous 10 jours à compter de la signature du présent bail dans plusieurs établissements bancaires et de faire ses meilleurs efforts pour obtenir son financement.

En cas de non réalisation de la condition suspensive liée à un défaut de diligence du Preneur dans sa recherche de financement, il sera redevable envers le bailleur d'une indemnité correspondant au préjudice subi par le bailleur du fait de l'immobilisation des lieux loués, soit le paiement des loyers et charges ci-après convenus du jour de la signature du présent bail jusqu'au jour où le bailleur a été informé par le preneur du défaut de la réalisation de la condition suspensive ainsi que le cout des travaux spécifiques à la coque du preneur réalisés à cette date par le bailleur pour le compte du preneur.

La condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent bail.

A défaut de réalisation de cette condition dans le délai indiqué sauf prorogation, les obligations contractées par chacune des parties signataires dans le présent acte, seront nulles et non avenues à l'exception de l'indemnisation du bailleur ci-dessus prévue et les parties reprendront leur pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre.

DS
W

DS
VS

DS
ES

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le BAILLEUR construit sur ce terrain un immeuble, tel que défini aux présentes, suivant le calendrier :

Obtention de la CDAC	11/08/2014
Dépôt du permis de construire	31/12/2014
Obtention du permis de construire	30/11/2015
Purge du recours des tiers et retrait administratif	02/03/2016
Obtention du permis de construire modificatif n°1	16/08/2016
Acquisition par la S.C.I. GINKO	17/10/2016
Date du début des travaux	juin 2016
Ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial en tout ou en partie au public : Date prévisionnelle n'engageant pas le Bailleur	DEJA OUVERT

Les travaux de construction et d'aménagements sont exécutés conformément aux plans et au cahier des prescriptions techniques et architecturales annexés aux présentes.

En complément des dispositions figurant en première partie des présentes, le bail est soumis aux conditions particulières suivantes :

1. Caractéristiques du local

Les locaux loués dépendant de l'Ensemble Immobilier Commercial " QUARTIER GINKO " situé sur la Commune de BORDEAUX, Avenue des Quarante Journaux, Avenue de Reinson, Avenue des Français Libres, Avenue Laroque et Avenue Marcel Dassault, et sont constitués par :

- La cellule n° 3.01 d'une surface GLA de 103,00 m² environ,
- Outre une terrasse de 25,00 m².

2. Date de prise d'effet du bail

Sous réserve de la survenance d'un ou plusieurs événements tels que définis à l'article 3.1 des conditions générales, le bail prendra effet à la date de livraison du local laquelle interviendra au cours du 01^{er} trimestre 2021 .

3. Destination du local**3.1 Usage exclusif du local :**

A titre principal : Restauration rapide de Bagel, salades, boissons chaudes et froides, sur place et/ou en livraison et/ou à emporter.

A titre accessoire : viennoiseries, pâtisseries.

3.2 Enseigne :

L'ensemble de ces articles devra être diffusé sous l'enseigne : « BAGEL CORNER ».

DS
VS

DS
ES

DS
W

4. Loyer

4.1 Loyer de base :

Pour le local commercial : le loyer annuel de base est fixé à la somme de 42 271,00 € H.T./H.C (QUARANTE DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS hors taxes et hors charges).

Pour la terrasse: le loyer annuel de base est fixé à la somme de 2 500,00 € H.T./H.C (DEUX MILLE CINQ CENT EUROS hors taxes et hors charges).

4.2 Loyer variable additionnel :

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

Ce pourcentage est le suivant : 7,00 % HT du CA HT.

4.3 Actualisation - Indexation du loyer de base :

- **Actualisation** : L'indice de référence est le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE connu à la date de signature des présentes, et l'indice de comparaison est le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE paru à la date de prise d'effet du bail.
- **Indexation du loyer de base** : L'indice de base retenu sera le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail. Il sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, dans les conditions de l'article 19.3- b.

4.4 Réduction du loyer de base :

A titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur une réduction du loyer de base minimum garanti de la manière suivante :

- Pendant la première année du bail : d'un montant correspondant à 30 % du loyer de base, actualisé alors en vigueur (, et ce, nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4.2 des dispositions particulières du bail).
- Pendant la deuxième année du bail : d'un montant correspondant à 30 % du loyer de base, actualisé et indexé alors en vigueur (, et ce, nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4.2 des dispositions particulières du bail).
- Pendant la troisième année du bail : d'un montant correspondant à 10 % du loyer de base, actualisé et indexé alors en vigueur (, et ce, nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4.2 des dispositions particulières du bail).

Il en résulte que le loyer de base prévu à l'article 4.1 des dispositions particulières sera effectivement dû à compter du 3^{ème} anniversaire de prise d'effet du bail et sera actualisé et indexé comme prévu sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE stipulé à l'article 19-3 des dispositions générales du présent bail, exactement comme si les abattements ci-dessus n'avaient jamais été consentis par le Bailleur.

En tant que de besoin, les Parties conviennent qu'il ne sera en aucun cas tenu compte des réductions consenties par le Bailleur pour la détermination de la valeur locative en cas de renouvellement du bail, laquelle sera déterminée conformément aux seules stipulations du bail.

DS
VS

DS
ES

DS
W

Les Parties, ayant chacune pu se faire leur propre opinion, considèrent que les réductions et/ou franchises de loyers tout comme les travaux réalisés et financés par le bailleur pour le compte du preneur (§8.3 du titre II) constitue un avantage en nature et ne sont pas assujettis à TVA.

Toutefois, si l'administration fiscale devait néanmoins considérer que le Bailleur aurait dû appeler de la TVA au titre de ces réductions et/ou franchises de loyer et de sa participation financière aux travaux du Preneur, et lui en réclamer le paiement, le Preneur s'engage définitivement et irrévocablement aux termes des présentes à s'acquitter entre les mains du Bailleur de la TVA due sur lesdites réductions/franchises de loyer et autres avantages locataires ainsi que des éventuels intérêts et pénalités de retard, à première demande de ce dernier, sur présentation des factures rectificatives mentionnant la TVA.

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

- en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit imputable au preneur,
 - en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce pendant la première période triennale, ou
 - en cas de signification de tout congé du Preneur pour toute date,
- le Preneur sera déchu du bénéfice de la réduction de loyer de base octroyée ci-dessus.

En conséquence, le Preneur devra :

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

Les charges, impôts, taxes restent dues à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

4.5 Modalités de règlement du loyer :

Le loyer est payable trimestriellement et à terme à échoir, par virements bancaires, à compter de la date d'ouverture du local au public, laquelle devra intervenir dans le délai de 4 mois à compter de la livraison du local.

5. Droit d'entrée :

NEANT

6. Charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier

6.1 Mode de répartition

DS
VS

DS
ES

DS
W

Si le local loué est compris dans un ensemble immobilier avec plusieurs locataires, il est précisé que la surface exploitée correspondant à la surface GLA ou surface louée ci-dessus définie est de 103,00 m², soit 103,00 m² pondéré et la quote-part de répartition des charges, impôts, taxes et redevances, du coût des travaux et du fonds marketing relatifs à l'ensemble immobilier est de 103,00 m²/18 032,00 m² correspondant à la surface pondérée des lieux loués sur la surface pondérée totale de l'Ensemble Immobilier Commercial. Il est annexé un tableau détaillant la pondération de la répartition entre les locataires.

6.2 Montant de la provision au titre des charges communes

Le montant de la provision annuelle sur charges est fixé, pour la première année, à la somme de 5 459,00 euros hors taxes.

Il est précisé que la provision pour charges n'intègre pas la taxe foncière.

6.3 Montant de la provision au titre de la taxe foncière

Le montant de la provision annuelle sur la taxe foncière est fixé, pour la première année, à la somme de euros 1 545,00 HT.

Le preneur rembourse au bailleur la totalité de la taxe foncière afférente à sa cellule et la taxe foncière des parties communes sur la base de la quote-part indiquée au 6.1.

6. 4 Montant de la provision au titre de la contribution aux opérations de promotion et d'animation commerciales : fonds commun ou fonds marketing

Le montant de la provision annuelle au titre de la contribution financière du Preneur aux opérations de promotion et d'animation commerciales de l'Ensemble Immobilier Commercial est fixée, pour la première année, à la somme de 1 143,30 euros hors taxes.

6.5 Modalités de règlement :

Les charges ci-dessus reprises au présent article sont payables trimestriellement et à terme à échoir, par virements bancaires, à compter de la date de livraison de la coque, laquelle correspond à la date de prise d'effet du bail.

7. Garantie à première demande :

La garantie à première demande représente six mois de loyers et charges toutes taxes comprises en vertu de l'article 21.1 du titre I.

A titre dérogatoire et purement intuitu personae, le Bailleur consent à ce que le Preneur signataire du présent bail substitue un dépôt de garantie de 3 mois de loyer TTC, soit d'un montant de 13 431,30 euros à la date de signature des présentes.

Ainsi pour garantir l'exécution des conditions du présent bail, le dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer TTC sera conservé par le bailleur et remboursé au preneur en fin de bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur. Il sera ré indexé d'année en année de telle sorte qu'il soit toujours équivalent à trois mois de loyer TTC sur la base du dernier loyer de base en vigueur.

DS
VS

DS
ES

DS
W

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail sans intérêt et, en fin de bail, il sera restitué au Preneur après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges et de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment les sommes dues au titre de la remise en état des locaux.

Toutefois, le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail et sans formalité sur ledit dépôt de garantie, le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque. Auquel cas, le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2073 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de cession, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant une période de dix-huit mois. Le dépôt de garantie ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires certifié par un commissaire aux comptes ou à défaut par un expert-comptable indépendant, à la date de prise d'effet de la cession, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

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 et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L. 621-24 et L.621-43 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité dans les termes des lois du 25 janvier 1985 et du 26 juillet 2005, et de l'ordonnance du 12 mars 2014 codifiées aura, pour conséquence impérative, de verser le dépôt de garantie dû dans les termes du présent paragraphe et des conditions particulières et ce indépendamment du paiement des loyers et des charges découlant de l'option exercée.

8. Travaux d'aménagement du Preneur

8.1 Durée :

Par dérogation à l'article 3.5 du TITRE I du bail, le Preneur effectuera des travaux d'aménagement du local après la prise d'effet du bail lesquels dureront au maximum 4 mois, précision étant faite que les lieux loués devront être ouverts au public au plus tard dans ce délai de 4 mois après la livraison du local, sous peine d'application des indemnités prévues à l'article 3.5 du Titre I.

8.2 Dossier d'aménagement du Preneur :

Le Preneur devra communiquer au Bailleur son dossier d'aménagement complet au plus tard le 15 janvier 2021 pour permettre un dépôt par le Bailleur auprès de l'administration compétente au plus tard le 31 janvier 2021.

A défaut de communication de son dossier d'aménagement pour cette date, quelque soit la cause, sauf cas de force majeure reconnue, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière de 15 euros hors taxes par mètre carré de surface louée à compter de date prévue pour la communication du dossier jusqu'au jour effectif de communication.

DS
VS

DS
W

DS
ES

8.3 Travaux d'aménagement du Preneur réalisés par le Bailleur :

Il est précisé que le Bailleur livrera un local brut de béton, fluide en attente conformément au cahier des charges et des prescriptions techniques et architecturales fourni en annexe.

Le Bailleur réalisera pour le compte du Preneur :

- les travaux d'installation des vitrines à la charge financière du Bailleur
- les autres travaux listés en annexe 2.4.4, dont le coût de 7 374,00 euros HT, TVA en sus seront refacturés au Preneur.

Le Preneur procèdera au remboursement de cette somme de 7 374,00 € HT, TVA en sus, outre les missions refacturées au Preneur tels que prévues au CCPTA, au plus tard à la date de livraison marquant la prise d'effet du bail.

Il est expressément convenu que :

- si le Preneur refusait la livraison du local, et que le Bailleur devait considérer que le présent bail était nul et non avenu et, en conséquence, ne prendrait pas effet, tel que prévu au §3.2 du Titre I,
- en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, le Preneur sera redevable du cout des travaux spécifiques à la coque du preneur réalisés à cette date par le bailleur pour le compte du preneur.

9. Frais de dossier

Le Preneur verse à la signature des présentes au rédacteur, au titre de frais de dossier, la somme de 3 800 € hors taxes, T.V.A. et droits d'enregistrement éventuels en sus.

10. Frais d'assistance technique :

Dans le cadre des travaux d'aménagement du Local, le Preneur aura la charge de coûts lesquels sont listés en annexe du CCPTA.

Après l'ouverture du Local au public, en cas de réaménagement partiel ou total du Local pour quelque cause que ce soit, le Preneur s'engage d'ores et déjà à régler directement au Bailleur les Frais prévus dans le CCPTA.

En cas de contradiction entre les DISPOSITIONS GENERALES et les DISPOSITIONS PARTICULIERES du présent bail, ces dernières prévaudront.

En cas de contradiction entre le présent bail et ses annexes, les charges et conditions prévues au bail prévaudront.

DS
VS

DS
W

DS
ES

TITRE III — DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Les dispositions stipulées dans le présent titre ont été consenties par le Bailleur au Preneur à Titre exceptionnel et personnel, en considération de sa personnalité et de son enseigne. Il est expressément convenu entre les parties que les dispositions qu'il contient sont établies intuitu personae et bénéficient exclusivement au preneur signataire du présent bail.

De convention expresse entre les Parties, les dispositions dérogatoires du présent titre prévalent sur les dispositions particulières et générales ainsi que sur les annexes au bail, en tout ce qu'elles pourraient supprimer, compléter ou modifier desdites dispositions, suivant l'ordre croissant établi ci-dessous :

- 1) dispositions dérogatoires
- 2) dispositions particulières et Exposé
- 3) dispositions générales
- 4) Annexes

Les Conditions Particulières dérogatoires sont accordées A TITRE INTUITU PERSONAE, en considération exclusive de la personne du Preneur. Sauf mention expresse à la fin du présent titre, elles cessent de produire leurs effets en cas de cession et en tout état de cause au terme du présent bail.

CELA ETANT CONVENU :

Le présent titre apporte des précisions ou modifications aux articles suivants du contrat de bail conclu ce jour entre les sociétés **GINKO COMMERCE** et **Monsieur & Madame VIQUET** :

➤ A l'article 4 DUREE du TITRE I :

Le deuxième alinéa est supprimé et remplacé par :

« Cette durée ne fait toutefois pas obstacle à la faculté accordée au Preneur de donner congé en application de l'article L 145-4 du code de commerce par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception à l'expiration d'une période triennale sauf à l'expiration de la première période triennale, en respectant un préavis de six mois, et au Bailleur dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. »

➤ Concernant les articles 7-4 Restructuration — Extension de l'Ensemble Immobilier Commercial et 14.5 Travaux du Bailleur du Titre I STIPULATIONS GENERALES, il est précisé que :

Le Bailleur et/ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour tenter de limiter la gêne qui pourrait en résulter en termes de visibilité du local et d'accessibilité au local.

DS
VS

DS
W

DS
ES

➤ **A l'article 17 - CESSION - SOUS LOCATION du TITRE I :**

-L'alinéa suivant :

« Le Preneur et ses codébiteurs solidaires resteront également codébiteurs solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des indemnités d'occupation dans l'hypothèse de la résiliation du bail pour quelque motif que ce soit, de la date de la résiliation jusqu'à la date effective de la restitution des locaux au Bailleur »

est complété par :

« et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail. »

-L'alinéa suivant :

« Le Preneur renonce expressément au bénéfice des dispositions des articles L 145-16-1 du code de commerce, selon lesquelles :

« Art. L 145-16-1. - Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. » »

est supprimé et remplacé par :

« Par dérogation aux termes de l'article L145-16-1 du code de commerce, si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

➤ **A l'article 18 - PACTE DE PREFERENCE du TITRE I :**

Il est précisé qu'en cas d'exercice par le Bailleur du pacte de préférence, la garantie solidaire entre le cédant et le cessionnaire à l'égard du Bailleur n'a pas vocation à s'appliquer.

➤ **L'article 25 - VISITE DES LIEUX du TITRE I est supprimé et remplacé par :**

« Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux, en respectant un délai de prévenance de 48 heures sauf urgence avérée.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration du bail, le Bailleur ou son mandataire aura le droit de mettre un panneau à l'emplacement défini d'un commun accord entre les parties et le Preneur sera tenu de laisser visiter les locaux loués par tout candidat locataire pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux, étant entendu que le Bailleur fera son possible pour qu'il en résulte la moindre gêne pour l'exploitation du Preneur. »

➤ **A l'article 33 – ETHIQUE ET CONFORMITE du TITRE I :**

L'alinéa suivant :

« Le Preneur certifie également que ses statuts sont régulièrement déposés, qu'elle a satisfait à l'ensemble de ses obligations fiscales, légales et réglementaires et qu'elle tient une comptabilité sincère évaluée par des tiers indépendants. »

est supprimé et remplacé par :

DS
VS

DS
W

DS
ES

« Le Preneur certifie également que ses statuts seront régulièrement déposés, qu'il satisfera à l'ensemble de ses obligations fiscales, légales et réglementaires et qu'il tiendra une comptabilité sincère évaluée par des tiers indépendants. »

Pièces jointes ayant une nature contractuelle dont les 2 parties reconnaissent en avoir pris connaissance et en connaître parfaitement le contenu :

- 1-Plan de l'Ensemble Immobilier Commercial et situation de la cellule, plan de masse, plans de la cellule,
- 2-Le cahier des charges et prescriptions techniques et architecturales de la cellule (autrement nommé le CCPTA),
 - 2-4-1 cahier des charges enseignes + plans + type de façade
 - 2-4-2 notice acoustique
 - 2-4-3 cahier prescriptions environnementales
 - 2-4-4 tableau récapitulatif des couts/missions réalisés par le Bailleur et refacturés au Preneur
- 3-Le Règlement Intérieur de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- 4-État des risques et Pollutions datant de moins de 6 mois depuis la conclusion du bail
- 5-Reconnaissance de remise des états et inventaire visés aux articles L 145-40-2 et R 145-35 à 37 du code de commerce (inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur + état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel + état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût + tableau détaillant la répartition et la pondération entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'Ensemble Immobilier Commercial + nomenclature CNCC)
- 6-Modèle de GAPD
- 7-Justificatif de la remise préalable au preneur de l'état descriptif de division en volumes en date du 19 septembre 2016 et du modificatif en date du 9 octobre 2017
- 8- CNI des 2 preneurs et projet de statuts,
- 9- Pouvoir du signataire représentant la société bailleresse (pouvoir de Pascal MINAULT à Arnaud BEKAERT du 04/06/2019, pouvoir de Arnaud BEKAERT à Benoit DANTEC du 07/06/2019 et pouvoir de Benoit DANTEC à Santiago EVANGELISTA du 25/02/2020 déposé au rang des minutes de Me RENUCCI le 06/05/2020).
- 10-Diagnostic de performance énergétique lequel sera remis lors de la livraison des locaux à construire en tout ou en partie.

Pièce non jointe au bail ayant une nature contractuelle dont les 2 parties reconnaissent en avoir pris connaissance et en connaître parfaitement le contenu :

- L'état descriptif de division en volumes en date du 19 septembre 2016 et le modificatif en date du 9 octobre 2017 lesquels ont été communiqués au Preneur par mail préalablement à la signature du présent bail, ce que le Preneur reconnaît

DS
VS

DS
W

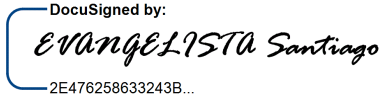
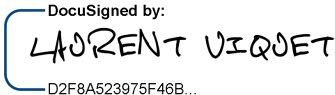
DS
ES

Pour le Preneur, à SAILLANS , le

Pour le Bailleur, à ISSY LES MOULINEAUX, le 22/12/2020

Le bail et les annexes ont été communiqués préalablement au Preneur ce qu'il reconnaît. Il déclare avoir parfaitement connaissance du contenu de l'ensemble du bail et des annexes.

Dans le contexte de crise sanitaire actuelle et afin de se conformer aux prescriptions de distanciation physique, les parties conviennent de régulariser le présent bail et ses annexes par un procédé de signature électronique. Les signataires déclarent être dûment mandatés par les statuts et/ou un mandat spécial du représentant légal pour signer ledit avenant et ses annexes et certifient leur identité telle qu'indiquée dans l'acte.

La SNC GINKO COMMERCE Représentée par Monsieur Santiago EVANGELISTA 	Signature : 
LE BAILLEUR Madame Sylvie VIQUET 22/12/2020 	Signature : 
Monsieur Laurent VIQUET 22/12/2020 	Signature : 
LE PRENEUR	