

28/12/2017

CENTRE COMMERCIAL MARSEILLE GRAND LITTORAL

DOCUMENT CONTRACTUEL LOCATIF

En accord entre les parties, les
présentes reliées par ASSEMBLACT
empêchant toute substitution ou
addition, sont seulement signées à
la dernière page.

CONTRAT DE BAIL **SOUS CONDITION SUSPENSIVE**

ENTRE

La Société KLEPIERRE GRAND LITTORAL, Société par Actions Simplifiée à Associé Unique au capital de 8 427 436,00 euros, dont le siège social est à PARIS (75009) – 26 boulevard des Capucines, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 501 513 980,

Représentée par son mandataire, la société KLEPIERRE MANAGEMENT– dont le siège est à Paris 75009 26, Boulevard des Capucines CS 20062, elle-même représentée par Monsieur Jean-Pierre LEROY domicilié à Paris 75009 26, Boulevard des Capucines CS 20062, agissant en qualité de Directeur Juridique Centres Commerciaux France, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée le "**Bailleur** »,

D'UNE PART

ET

La Société SOFA DEVELOPPEMENTS, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 60 000 €, dont le siège social est à TEYRAN (34820, 215 rue des Rouquettes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 788 851 889,

Représentée par Monsieur Andrew WHITTAKER, dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de co-gérant de ladite Société,

Il est ici précisé que le Bailleur consent, à titre exceptionnel et personnel, que le Preneur se réserve la possibilité de se substituer toute personne morale de droit français qu'il constituera et dont Monsieur Andrew WHITTAKER et Madame Sophie WHITTAKER, fondateurs et associés de la Société SOFA DEVELOPPEMENTS, détiendront directement ou indirectement plus de 51 % du capital social, pour l'exécution des droits et obligations du présent bail.

Cette substitution emportera automatiquement au profit de la Société substituée reprise de l'intégralité des engagements contenus au présent bail qui seront alors réputés avoir été souscrits dès l'origine par cette dernière.

La présente substitution ne pourra en aucun cas intervenir en dehors de la période comprise entre la signature et la date de prise d'effet des présentes.

Cette autorisation n'est consentie qu'à la condition expresse que la Société substituée transmette au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard le jour de la prise d'effet des présentes un extrait K-Bis de la Société substituée ainsi que les Statuts signés et enregistrés de cette dernière.

A défaut, la Société SOFA DEVELOPPEMENTS, sera alors réputée avoir souscrit définitivement pour son compte l'intégralité des engagements définis dans le cadre des présentes et la substitution ne sera en aucun cas opposable au Bailleur.

Ci-après désignée le **"Preneur"**,

D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur seront ci-après dénommés individuellement la **"Partie"** et ensemble les **« Parties »**.

I - EXPOSE PREALABLE

A. LE CENTRE COMMERCIAL OU SONT SITUES LES LOCAUX OBJET DU BAIL

Les locaux, objet du présent Bail (les « **Locaux** ») sont situés dans un ensemble immobilier constitué d'un centre commercial (le « **Centre** »), désigné « **GRAND LITTORAL** » sis à :

Centre Commercial GRAND LITTORAL
11 avenue de Saint Antoine
13 464 MARSEILLE CEDEX

et comprenant actuellement (i) une galerie commerciale (la « **Galerie Commerciale** », composée d'un ensemble de boutiques et/ou des moyennes surfaces et/ou d'une grande surface à prédominance alimentaire, (iii) un parc de stationnement, ainsi que des voiries d'accès et de desserte.

Le Centre fait l'objet d'une division en volume, conformément à un état descriptif de division volumétrique établi par Maître Bruno CHEUVREUX, notaire à PARIS, le 7 octobre 1994, modifié depuis comportant en outre les statuts d'une association foncière urbaine libre des propriétaires des différents volumes du Centre dénommée « Association Foncière Urbaine Libre du centre commercial Grand Littoral », créée afin d'assurer la gestion des éléments d'intérêt collectif, notamment le mail et le parc de stationnement des véhicules (l'« **Entité Collective de Gestion** »).

Il est précisé que l'« Association Foncière Urbaine Libre du centre commercial Grand Littoral » est comprise dans l'assiette de l'« Association Foncière Urbaine Libre de l'espace Littoral » créée afin de gérer, quant à elle, les éléments d'intérêts collectifs des différents copropriétaires de lots situés dans la ZAC de Saint André.

Le Preneur accepte d'ores et déjà de se trouver assujetti aux règles (présentes et futures) instaurées par l'Entité Collective de Gestion, ainsi qu'aux charges qu'elle aurait pour fonction de répartir entre les occupants du Centre.

Le Preneur s'engage irrévocablement à respecter et à faire respecter par les personnes dont il répond, l'ensemble des règles et règlements applicables à tout moment au Centre et/ou à ses exploitants tels que, sans que cette liste ne soit exhaustive, le Règlement Intérieur qui précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre dont une copie du texte actuel figure en Annexe n°3, le Cahier des Charges et des Prescriptions Architecturales dont une copie du texte actuel figure en Annexe n°2 le « **Cahier des Charges** », le Cahier des Charges Vitrine et Enseigne, dont une copie du texte actuel figure en Annexe n°7.

Le Preneur déclare avoir parfaite conscience et connaissance desdites règles et règlements actuellement applicables, et plus généralement de la situation juridique du Centre et des obligations et sujétions de toute nature, qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance au Centre.

Il est précisé que le Bailleur et les autres propriétaires du Centre conservent toute liberté pour procéder à toute modification, restructuration et/ou extension du Centre, et qu'en conséquence toutes références à un élément descriptif ou caractéristique du Centre et/ou à des plans ou autres documents y relatifs sont faites à titre purement indicatif, sans garantie d'intangibilité, [à l'exception toutefois de ce qui concerne les plans des Locaux tels que figurant en Annexe [1] [dont les surfaces GLA sont soumises aux dispositions de l'article 2.2 de la Partie II].

Le Bailleur et l'Entité Collective de Gestion resteront notamment libres de modifier, à leur seule convenance, les distributions, les accès extérieurs du Centre, les emplacements de tous locaux et de toutes implantations commerciales y compris celle de la grande surface.

Il est également précisé qu'en vue de pratiquer une politique promotionnelle commune et unifiée, il a été créé une Association Loi 1901 entre les commerçants du Centre dont la dénomination est : ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL GRAND LITTORAL (l'« **Organisme des Commerçants du Centre** »).

Le Preneur déclare reconnaître l'importance du rôle joué par l'Organisme des Commerçants du Centre. Après avoir pris connaissance des statuts de l'Organisme des Commerçants du Centre et avoir pu obtenir toute information complémentaire qu'il a jugée utile à ce sujet, le Preneur a fait part au Bailleur de sa volonté d'adhérer à l'Organisme des Commerçants du Centre et d'y apporter son concours.

B. SITUATION LOCATIVE

Les Parties sont convenues d'un commun accord de signer le présent bail portant sur les locaux n°B94 et B95, désigné à l'article 2 du Titre I ci-après et situé au sein du Centre Commercial GRAND LITTORAL à MARSEILLE (13).

Le Preneur déclare conclure le présent Bail après avoir pu, le cas échéant assisté de ses conseils, prendre connaissance de l'ensemble des informations qu'il considère importantes en relation avec les Locaux et le Centre ; le Preneur ayant pu, à cette fin, procéder à toutes visites et investigations qu'il a jugées utiles et obtenu de la part du Bailleur des informations et des réponses satisfaisantes aux questions qu'il a pu lui poser.

LE PRESENT EXPOSE CONSTITUE UN DOCUMENT CONTRACTUEL ET LIE LES PARTIES AU MEME TITRE QUE LES AUTRES DISPOSITIONS DU BAIL ET DE SES ANNEXES

Le Bail est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première Partie : **PARTIE I**

Deuxième Partie : **PARTIE II**

Etant précisé qu'en cas de contradiction, les stipulations de la Partie I prévaudront sur celles de la Partie II. Au sens des présentes, une disposition figurant dans la Partie II mais non reprise dans la Partie I n'est pas réputée contredite par les dispositions de la Partie I.

PARTIE I

L'ENSEMBLE DES STIPULATIONS DE LA PARTIE I COMPLETE, MODIFIE OU ABROGE, SUIVANT LE CAS, CELLES CONTENUES DANS LA PARTIE II DU BAIL POUR CHAQUE ARTICLE REFERENCE CI-APRES.

TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT

ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DES PARTIES – CONDITION SUSPENSIVE

Le Preneur reconnaît avoir été informé de ce que le local n°B94, objet du présent bail, est au jour de la signature du présent bail occupé par un locataire.

En conséquence, le présent bail est consenti et accepté par le Bailleur et le Preneur sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante :

- Libération du local n° B94, d'une surface totale de 47,80 m² et restitution effective entre les mains du Bailleur au plus tard le 15 janvier 2018 par la Société GOURMAND'10 exploitant actuellement ledit local aux termes d'un bail dérogatoire en date à Paris du 29 septembre 2016.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 15 janvier 2018.

Dans l'hypothèse où cette condition ne serait pas réalisée dans le délai indiqué, les obligations contractées par chacune des parties seront nulles et non avenues et les parties reprendront leur pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre ; les parties conservant chacune pour ce que la concerne, les frais et honoraires par elles exposés.

Le Bailleur notifiera au Preneur la réalisation ou la non réalisation de la condition suspensive susvisée par lettre recommandée avec accusé réception ou tout autre moyen, et ce au plus tard dans les quinze jours suivant la constatation de la réalisation ou de la non réalisation des conditions suspensives visée ci-dessus.

En tout état de cause, la livraison du local emportera levée de la condition suspensive.

ARTICLE 2 - LOCAUX

Local n°: B94/B95

Surface GLA des Locaux : 473,90 m²

Surface de Vente des Locaux : 350 m²

Le Preneur reconnaît expressément avoir été alerté sur les modes de détermination de la Surface GLA et de la Surface de Vente.

ARTICLE 3 - DESTINATION

Vente de mobiliers, d'objets de la maison, d'accessoires de décorations, cadeaux et tous ces éléments qui composent la marque MUY MUCHO, à l'exclusion de toute autre activité, le tout sous l'enseigne « MUY MUCHO ».

ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL

Le présent Bail est conclu pour une durée de **DIX (10) années entières et consécutives à compter de la date de Livraison qui interviendra au plus tard le 1^{er} mai 2018** (la « **Date de Prise d'Effet** »).

TITRE II – LIVRAISON, AMENAGEMENT ET MISE EN EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 5 – LIVRAISON DES LOCAUX

Conformément à l'Article 5 de la Partie II, la remise des Locaux est subordonnée à la remise de l'attestation de l'autorisation de prélèvement, l'attestation justifiant la souscription des Polices visées à l'article 20 de la Partie II et au versement par le Preneur des sommes ci-après :

- 25 000 € au titre du dépôt de garantie,

Les parties conviennent de compléter les dispositions de l'article 5 de la Partie II des présentes comme suit :

Le Preneur prendra les locaux, objet des présentes, dans l'état dans lesquels ils se trouveront lors de la livraison, le Preneur renonçant à toute action ou toute demande d'indemnité de quelque nature que ce soit à l'encontre de la société Bailleresse ou de son mandataire dont la cause ou l'objet serait l'état des locaux lors de leurs livraisons par le Bailleur. A cet égard, le locataire déclare parfaitement connaître les lieux loués pour avoir déjà procédé à leur visite en vue des présentes, ce qu'il reconnaît expressément et irrévocablement.

Les parties sont convenues d'ores et déjà de fixer la date de livraison des Locaux au plus tard le 1^{er} mai 2018 sans pouvoir demander la réalisation par le Bailleur de quelques travaux de quelque nature que ce soit.

La prise de possession des Locaux objets des présentes fera l'objet d'un procès-verbal de mise à disposition en présence de chacune des parties ou de leur représentant dûment habilité et mandaté à cet effet, le Preneur s'engageant dès à présent à souscrire les polices d'assurances afférentes aux lieux loués.

ARTICLE 7 – COMPTE PRORATA

L'Article 7 de la Partie II est sans objet et est donc réputé non-écrit.

ARTICLE 8 - OUVERTURE DES LOCAUX

Date d'ouverture des Locaux : le Preneur s'engage à ouvrir les Locaux au public à l'achèvement des travaux d'aménagement et au plus tard à l'expiration d'un délai deux mois suivant la date de livraison du local.

Le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts aux fins d'obtenir les autorisations administratives définitives relatives aux Travaux d'Aménagement dans les plus brefs délais.

ARTICLE 9 - NON OUVERTURE

Indemnité forfaitaire de 15, 24 € hors taxes par mètre carré de Surface GLA et par jour de retard.

TITRE III – CONDITION D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 12 – PROMOTION et ANIMATION du CENTRE

12.1 Dispositions financières actuelles

- Le montant du droit d'entrée que le Preneur s'engage à verser au Groupement des Exploitants s'élève à la somme hors taxes de **305 € HT**, TVA en sus à la charge du Preneur, calculée au taux légalement en vigueur à la date de versement du montant du droit d'entrée, ce que le Preneur accepte sans réserve.

Cette somme restera définitivement acquise au Groupement des Exploitants en tout état de cause en fin de bail.

- Le montant de la cotisation annuelle du Preneur sera déterminé et calculé conformément aux dispositions des statuts du Groupement des Exploitants annexés aux présentes et aux budgets.

12.2 Dispositions applicables en cas de mise en place d'un Système de Contribution Directe au financement des Opérations de Promotion et d'Animation

Pour l'application de l'article 12 de la Partie II, en cas de mise en place par le Bailleur d'un Système de Contribution Directe, il est convenu ce qui suit :

(a) Contribution d'Animation et de Promotion

Le montant de la Contribution d'Animation et de Promotion est fixé au montant annuel forfaitaire de **10 440 €** hors taxes, TVA en sus à charge du Preneur, ce montant étant actualisé et indexé, de plein droit et de manière automatique, sans l'accomplissement d'aucune formalité, comme il est dit ci-après.

(b) Actualisation et Indexation

Le montant de la Contribution d'Animation et de Promotion sera actualisé à la Date de Référence sur la base du dernier indice national INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié au 1er janvier de l'année civile en cours lors de la signature des présentes soit l'indice du 3^{ème} trimestre 2016 soit 108,56 en le comparant au dernier indice national INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié à la Date de Référence.

Le montant actualisé de la Contribution d'Animation et de Promotion sera ensuite indexé le premier janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier qui suivra la Date de Référence. en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule ci-après :

$$\text{CAP 2} = \text{CAP 1} \times \frac{\text{INSEE 2}}{\text{INSEE 1}}$$

Formule dans laquelle :

- Pour la première indexation qui s'effectuera au 1er janvier suivant la Date de Référence :

- CAP1 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion tel que visé au 12.2 (a) ci-dessus et actualisé comme il est dit ci-dessus au présent (b)

- CAP2 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion indexé de l'année considérée
 - INSEE 1 = indice de référence, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la Date de Référence
 - INSEE 2 = indice de comparaison, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de l'indexation considérée, étant toutefois précisé que dans l'hypothèse où, la période de variation indiciaire en résultant serait supérieure à la durée écoulée entre la Date de Référence et la date de la première indexation, il sera pris pour indice de comparaison, l'indice ILC du trimestre précédent celui du dernier indice publié à la date d'indexation, de sorte que la durée écoulée entre la Date de Référence et la date de la première indexation de la Contribution d'Animation et de Promotion n'excède pas la période de variation indiciaire.
- Pour les indexations suivantes :
- CAP1 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion de l'année précédente
 - CAP2 = Montant annuel hors taxes de la Contribution d'Animation et de Promotion indexé de l'année considérée
 - INSEE 1 = indice de référence, soit l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente,
 - INSEE 2 = indice de comparaison, soit l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

ARTICLE 14 – AMENAGEMENT - ENTRETIEN

Date d'achèvement des Travaux d'Aménagement : au plus tard à l'expiration d'un délai deux mois suivant la date d'effet du présent bail, et en tout état de cause au plus tard le 1^{er} juillet 2018.

Le Preneur fera en sorte que l'aménagement des Locaux demeure en conformité avec les dernières normes, standards et concepts de la marque MUY MUCHO. Il procédera à cette fin au sein des Locaux en temps utile à tout réaménagement et/ou redécoration des Locaux afin de se conformer à toutes les améliorations, modifications ou évolutions des normes, standards et concepts (y compris le logo ou l'enseigne) au niveau national ou mondial.

Le 1^{er} alinéa du paragraphe 14.1.1 de l'article 14 de la Partie II du présent bail est complété comme suit :

A cette fin, le Preneur remettra au Bailleur et/ou à son Représentant dans le Centre Commercial un dossier d'aménagement. Ce dossier d'aménagement devra être complet et conforme au regard des dispositions du présent bail et annexes, et notamment du Cahier des charges afférents au Centre Commercial, ainsi que des dispositions législatives et réglementaires applicables, et ce, au plus tard le 28 février 2018.

Le Preneur s'engage à cet effet à respecter toute prescription que lui ferait le Bailleur ou l'un de ses préposés.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à ces travaux d'aménagement pour permettre l'exploitation effective du local loué.

A défaut de remise par le Preneur dans le délai requis, soit le 28 février 2018 au plus tard, du dossier, complet et conforme, d'aménagement, le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité forfaitaire de 1 000 € / jour de retard, et ce, jusqu'à remise du dossier d'aménagement au Bailleur et/ou à son Représentant. En outre, il pourra y être contraint par toute voie de droit sous astreinte.

Cet engagement du Preneur constitue une condition déterminante de l'engagement du Bailleur sans lequel il n'aurait pas contracté.

ARTICLE 18 - NON CONCURRENCE

Distance de cinq kilomètres, à partir de la limite extérieure du Centre.

TITRE IV – LOYER ET CHARGES

ARTICLE 22 - LOYER

22.1.2 Montant du Loyer Variable et pourcentage du chiffre d'affaires de l'Article 22 de la Partie II du Bail calculé au **taux de 7,5 % hors taxes sur le chiffre d'affaires hors taxes.**

22.1.3 Ce loyer ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un Loyer Minimum Garanti - égal à la **somme annuelle de 100 000 € hors taxes et hors charges en principal**, telle que de plein droit et sans autre formalité, actualisée comme il est dit ci-après, puis indexée conformément aux dispositions de l'article 22.2 de la Partie II du Bail

Actualisation

Le Loyer Minimum Garanti susvisé sera actualisé à la date de prise d'effet dudit Bail, en fonction de la variation de l'Indice National des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule ci-après :

$$\text{LM 1} = \frac{\text{LM 0} \times \text{Indice ILC INSEE A.1}}{\text{Indice ILC INSEE A.0}}$$

Formule dans laquelle :

LM 1 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel actualisé.

LM 0 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3

INSEE A.1 = Dernier Indice ILC publié à la date de prise d'effet du Bail

INSEE A.0 = Indice ILC du 1^{er} Trimestre 2017 soit 109,46

22.2.1

Indexation

Le Loyer Minimum Garanti actualisé comme stipulé ci-dessus sera indexé annuellement conformément aux dispositions de l'Article 22.2 de la Partie II.

La première indexation sera effectuée le 1^{er} janvier suivant la date de prise d'effet du présent bail.

Pour la première indexation, l'indice de référence (INSEE 1) sera le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail.

22.2.5

Stipulations particulières concernant le montant du loyer visé à l'article 22.1.3

Franchise de Loyer Minimum Garanti

En considération de la personne du Preneur et/ou ses actionnaires et à titre exceptionnel, le Bailleur accepte de modifier temporairement les conditions financières du Bail dans les conditions suivantes :

- pour la période comprise entre la date de prise d'effet du présent bail et le 12^{ème} mois inclus suivant cette même date, le Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3 sera réduit d'un montant de 25 000 € hors taxes et hors charges,
- pour la période comprise entre le 13^{ème} mois suivant la date de prise d'effet du présent bail et le 24^{ème} mois inclus suivant cette même date, le Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3 sera réduit d'un montant de 15 000 € hors taxes et hors charges,
- pour la période comprise entre le 25^{ème} mois suivant la date de prise d'effet du présent bail et le 36^{ème} mois inclus suivant cette même date, le Loyer Minimum Garanti annuel visé à l'article 22.1.3 sera réduit d'un montant de 10 000 € hors taxes et hors charges,

Il est précisé que :

- le Loyer Minimum Garanti initial d'un montant de 100 000 € hors taxes et hors charges, constitue bien le loyer annuel minimum garanti contractuel hors taxes et hors charges, et reprendra son plein et entier effet, actualisé et indexé conformément aux stipulations du Bail, et ce à compter du 37^{ème} mois suivant la date de prise d'effet du présent bail.
- cette modification est consentie au Preneur sans préjudice de l'application éventuelle du pourcentage sur le chiffre d'affaires stipulé à l'article 22.1.2
- si le Preneur est défaillant pendant une période de plus de trente jours calendaires dans le paiement d'une quelconque des sommes dont il est redevable au Bailleur au titre du Bail, la franchise de loyer consentie ci-dessus sera résolue de plein droit, s'il plait au Bailleur.

ARTICLE 24 - PAIEMENT DU LOYER

- Date de départ du Loyer : à compter de la date d'ouverture du local au public, et en tout état de cause au plus tard à l'expiration d'un délai deux mois suivant la date de prise d'effet du présent bail.

- Date de versement du premier Loyer : à compter de la date d'ouverture du local au public, et en tout état de cause au plus tard à l'expiration d'un délai deux mois suivant la date de prise d'effet du présent bail.

ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE

25 000 € correspondant au quart du Loyer Minimum Garanti.

Ce montant est payable par chèque au plus tard le jour de la signature des présentes libellé à l'ordre de la SAS KLEPIERRE GRAND LITTORAL.

Le dépôt de garantie est remis au Bailleur, à titre de gage dans les termes des articles 2333 et suivants du Code civil, en garantie du paiement des loyers, charges et indemnités connexes pendant toute la durée du Bail de ses prorogations et renouvellements, jusqu'au règlement entier et définitif des sommes précitées.

ARTICLE 27 - CHARGES

27.3 Paiement des charges

- Date de versement de la première provision pour charges : à compter de la date de prise d'effet du bail.

La provision sur charges sera payable trimestriellement.

27.4 Avance sur charges

- Date de versement de l'avance permanente de trésorerie sur charges : à compter de la date de prise d'effet du bail.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 39 - FRAIS ET HONORAIRES

Sans objet.

ARTICLE 41 – DECLARATIONS

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé au présent Bail.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur qu'à ce jour et à sa connaissance :

le Centre n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

41.3 L'article 41.3 est complété comme suit :

Le Décret N° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L.125-6 du Code de l'Environnement et portant diverses dispositions sur la pollution des sols et les risques miniers est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

Ce Décret a pour objet la création des Secteurs d'Information sur les Sols [SIS] prévu à l'article L.125-6 du Code de l'environnement issu de la Loi ALUR du 24 mars 2014.

Or, à la date de signature du présent Bail, les arrêtés préfectoraux arrêtant dans le Département et par Commune, la liste des secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L.125-6, précisant les parcelles concernés, ne sont pas publiés.

En conséquence, les dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ne peuvent matériellement être mises en œuvre à ce jour dans le cadre du Bail. Le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire à ce titre.

TITRE VI - AUTRES STIPULATIONS :

Utilisation de la mezzanine existante dans le local n° B95, d'une surface approximative de 24,70 m² :

Le local n°B95 est composé d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine. Le Bailleur accepte, à titre exceptionnel, le maintien et l'utilisation de cette mezzanine par le Preneur sous les conditions expresses suivantes :

- Mezzanine d'une surface approximative de 24,70 m² environ affectée exclusivement à usage exclusif de stockage et ne pourra en aucun cas être accessible au public ;
- Obtention par le Preneur des autorisations administratives requises, le cas échéant ;
- Pour le cas où les matériaux composant cette mezzanine seraient interdits par la législation et/ou les règlements en vigueur ou qu'il rentre dans leur composition de l'amiante et/ou des constituants prohibés, le Bailleur peut exiger du preneur à tout moment, aux frais, risque et péril exclusifs de ce dernier, la démolition et/ou l'enlèvement des matériaux incriminés.

Par ailleurs, le Preneur s'interdit d'ores et déjà d'utiliser tout composant constitué d'amiante et/ou d'autres matériaux prohibés pour la réalisation de ses aménagements et installations.

L'ensemble de ces conditions constituent une condition déterminante de l'acceptation du Bailleur sans lesquelles cette acceptation n'aurait pas été consentie.

Pour l'utilisation de la mezzanine, le Preneur :

- demeure personnellement responsable, de telle manière que le Bailleur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet, en ce inclus le recours des tiers pour tous dommages de quelque nature qu'ils soient et notamment tous dommages causés à leurs biens ainsi que de trouble de jouissance du fait de l'utilisation de ladite mezzanine.
- s'engage expressément à couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances adéquates.

L'acceptation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur devra se conformer aux règlements en vigueur, notamment en matière de sécurité de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas.

Le Preneur devra maintenir cette mezzanine en bon état d'entretien, de propreté. Il devra y effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires quelle que soit leur nature et devra, en outre, effectuer à ses frais exclusifs tous les travaux prescrits par l'Administration (hygiène, sécurité, législation du travail, etc ...).

Dans le cas où les services de sécurité ou quelque autorité que ce soit interdiraient l'utilisation de la dite mezzanine, le Preneur s'engage expressément à procéder dans les meilleurs délais, à sa charge et à ses frais exclusifs, à la mise en place d'une cloison en condamnant l'accès. Cette cloison devra être réalisée conformément aux règles de l'art.

En fin de jouissance, le Bailleur se réserve la possibilité de demander au Preneur la destruction de ladite mezzanine.

Il est expressément convenu entre les parties que l'autorisation stipulée ci-dessus est consentie « intuitu personae » au seul bénéfice de la société SOFA DEVELOPPEMENTS ».

Participation financière du Bailleur aux travaux d'aménagements du Preneur au sein du local n°B94/B95

a) Montant

Le Preneur réalisera sous son entière responsabilité les travaux d'aménagement du local, objet des présentes, pour permettre l'exploitation effective de son activité.

Il est convenu entre les parties, qu'à titre exceptionnel et personnel, le Bailleur participera audits travaux du Preneur de nature strictement immobilière à l'exclusion notamment de tout meuble, agencement,..., sans que cette liste soit exhaustive, à hauteur d'un montant forfaitaire, ferme, définitif et non révisable de **CINQUANTE MILLE EUROS, HORS TAXES (50 000 € HT)**, TVA en sus calculée au taux légalement en vigueur à la date de son versement, ce que le Preneur accepte sans réserves.

b) Paiement

Le paiement par le Bailleur ou son Mandataire s'effectuera par virement sur le compte désigné par le Preneur et sous réserve de la remise d'un R.I.B. par ce dernier.

Il est expressément convenu que ladite participation financière ne pourra pas s'appliquer à d'autres frais que ceux occasionnés par les travaux d'aménagement du Preneur dans le local, objet des présentes. En conséquence, le Preneur devra justifier au Bailleur de factures acquittées de travaux pour un montant au moins égal à **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR) HT, TVA en sus**.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur ou à son mandataire, la facture libellée à l'ordre du Bailleur, la Société SAS KLEPIERRE GRAND LITTORAL, accompagnée des factures acquittées justifiant de la réalisation de ses travaux d'aménagements, et ce dans un délai de 45 jours à compter de leur réception. A cet effet, le Preneur transmettra lesdites factures ainsi que le RIB du compte sur lequel le virement devra être effectué à la Direction Juridique des Centres Commerciaux de la Société KLEPIERRE MANAGEMENT, 26 Boulevard des Capucines 75009 Paris.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur le ou les justificatifs du paiement des factures acquittées afférentes aux travaux d'aménagement pour un montant au moins équivalent à la participation financière susvisée. A défaut de la justification d'un tel montant, le Preneur reconnaît et accepte que le paiement de la participation du Bailleur au financement des travaux interviendra pour le seul montant effectivement payé et justifié par le Preneur pour l'exécution desdits travaux.

c) Remboursement

Il est expressément convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où le Preneur déciderait de cesser l'exploitation du local loué, objet des présentes, pour quelque cause que ce soit avant l'issue des 6 premières années suivant la date de prise d'effet du présent bail, il s'engage, à première demande du Bailleur, à rembourser à hauteur de 50 % du montant de la participation financière du Bailleur susvisée, soit la somme de 25 000 € HT, TVA en sus, ce que le Preneur accepte expressément et irrévocablement.

Mail :

Il est précisé que le Bailleur se réserve la faculté d'implanter ou de laisser implanter des kiosques et/ou de consentir ou de laisser consentir des baux dérogatoires sur le mail du Centre.

De plus, le Bailleur pourra autoriser l'installation temporaire d'espaces de vente sur le parking du Centre. Enfin le Preneur devra supporter toute animation temporaire qui sera effectuée.

Clause « intuitu personae »

Il est expressément convenu entre les Parties que les dérogations à la Partie II du bail et notamment financières stipulées ci-dessus sont consenties « intuitu personae » au seul bénéfice de la société **SOFA DEVELOPPEMENT**.

En conséquence, dans les hypothèses de cession du fonds ou si la société **SOFA DEVELOPPEMENT** n'était plus de quelque manière que ce soit, l'exploitant des Locaux ou en cas de changement de contrôle direct ou indirect, les dérogations à la Partie II et notamment financières stipulées ci-dessus cesseraient de s'appliquer de plein droit et sans qu'il soit besoin d'aucune notification à compter de la survenance de l'un de ces événements.

Intangibilité :

Le Bailleur et le Preneur acceptent d'assumer tous les risques liés à un éventuel changement de circonstances imprévisible tel que prévu à l'article 1195 du Code civil (y compris en cas de changement affectant leur activité, le Centre en particulier ou les centres commerciaux en général). Ils ne pourront donc en aucune manière se prévaloir d'un tel changement pour demander la renégociation du Bail, son adaptation, sa révision ou sa résolution.

III – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les Parties sont liées par le présent Bail et ses annexes, à savoir :

01) Partie I

02) Partie II

03) Annexe n°1 : Plans

04) Annexe n°2 : Cahier des Charges

05) Annexe n°3 : Règlement Intérieur

06) Annexe n°4 : Statuts de l'Organisme des Commerçants du Centre

07) Annexe n°5 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques.

08) Annexe n°6 : Annexe Environnement / ou Charte Environnementale

09) Annexe n°7 : Cahier des Charges Vitrine et Enseigne

10) Annexe n°8 : Diagnostic de Performance Energétique

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS

1. The Government of the United States of America, hereinafter referred to as the Government, and the Government of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, hereinafter referred to as the United Kingdom, have agreed to the following provisions:

PARTIE II

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS

1. DISPOSITIONS

1.1. The Government of the United States of America, hereinafter referred to as the Government, and the Government of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, hereinafter referred to as the United Kingdom, have agreed to the following provisions:

1.2. DISPOSITIONS

1.2.1. The Government of the United States of America, hereinafter referred to as the Government, and the Government of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, hereinafter referred to as the United Kingdom, have agreed to the following provisions:

1.3. DISPOSITIONS

1.3.1. The Government of the United States of America, hereinafter referred to as the Government, and the Government of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, hereinafter referred to as the United Kingdom, have agreed to the following provisions:

1.3.2. The Government of the United States of America, hereinafter referred to as the Government, and the Government of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, hereinafter referred to as the United Kingdom, have agreed to the following provisions:

1.3.3. The Government of the United States of America, hereinafter referred to as the Government, and the Government of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, hereinafter referred to as the United Kingdom, have agreed to the following provisions:

1.4. DISPOSITIONS

1.4.1. The Government of the United States of America, hereinafter referred to as the Government, and the Government of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, hereinafter referred to as the United Kingdom, have agreed to the following provisions:

1.4.2. The Government of the United States of America, hereinafter referred to as the Government, and the Government of the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland, hereinafter referred to as the United Kingdom, have agreed to the following provisions:

PARTIE II

TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT

ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DES PARTIES

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur les Locaux selon les termes et les charges, clauses et conditions suivantes, dans le respect de la Loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et plus particulièrement des stipulations des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et des articles non codifiés du Décret du 30 septembre 1953 et des articles R.145-1 et suivants et D.145-12 et suivants du Code de Commerce, que le Preneur s'engage à respecter.

ARTICLE 2 - LOCAUX

2.1 Caractéristiques

2.1.1 Les Locaux consistent en un ou plusieurs locaux commerciaux repérés en traits renforcés ou hachurés ou colorisés sur le ou les plans figurant en Annexe 1 et dont les caractéristiques figurent en Partie I, sans qu'il ne soit besoin d'en faire une plus longue désignation.

2.1.2 Les Locaux forment un tout indivisible.

2.1.3 Le Preneur déclare connaître parfaitement les Locaux pour les avoir vus et visités, les trouver conformes à leurs destinations.

2.2 Surface GLA

2.2.1 La « Surface GLA » est définie comme étant la surface brute de plancher des locaux (y compris, le cas échéant, l'emprise des terrasses extérieures ou situées sur le mail, dès lors que des terrasses sont incluses dans la désignation des locaux) mesurée au sol comme suit :

- (a) au nu extérieur des murs périphériques lorsque ces murs séparent les locaux de l'extérieur ou du mail ;
- (b) à l'axe des murs séparatifs entre deux parties privatives, entre parties privatives et locaux communs ou techniques, circulations communes ;
- (c) à la limite de la parcelle du côté du mail ;
- (d) les accidents (gaine de ventilation, tuyauterie, poteau, etc.) situés dans l'emprise louée, ne seront pas déduits de la surface tant qu'ils n'occupent pas 1m² au sol. Chaque gaine, tuyauterie, poteau de surface supérieure à 1m² sera compté pour une valeur ne dépassant pas 1m² ;
- (e) par ailleurs, compte tenu de l'épaisseur de certains murs périphériques le nu extérieur des murs périphériques d'une épaisseur dépassant 40 cm sera réputé à 40 cm au nu intérieur pour le calcul de la surface.

2.2.2 La Surface GLA des Locaux telle que spécifiée dans la Partie I fait foi entre les Parties de manière définitive et irrévocable, et ne pourra donner lieu à aucune contestation de la part du Preneur.

2.2.3 Par dérogation à ce qui précède, le Preneur pourra, dans le délai d'un mois suivant la Livraison, et ce à peine de déchéance de ses droits et actions à ce titre, notifier au Bailleur le fait qu'il conteste le mesurage de la Surface GLA des Locaux. Dans ce cas, cette contestation sera tranchée par un géomètre-expert qui sera désigné d'un commun accord par les Parties, ou à défaut judiciairement. Le mesurage du géomètre-expert constituera la Surface GLA définitive des Locaux, sur la base de laquelle, (i) la répartition des charges sera réajustée au prorata de la différence et (ii) dès lors que ce mesurage révélerait un différentiel de surface de plus de 5% par rapport à la Surface GLA des Locaux spécifiée en Partie I, le Loyer Minimum Garanti tel que défini à l'Article 22 sera réajusté au prorata de la différence. Aucun ajustement du Loyer Minimum Garanti tel que défini à l'Article 22 ne sera effectué dans le cas où la Surface GLA des Locaux telle que ressortant du relevé du géomètre-expert ne serait pas supérieure ou inférieure de plus de 5% à la Surface GLA des Locaux figurant en Partie I. Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre-expert seront, intégralement, supportés par le Preneur qui s'y oblige.

2.3 Surface de Vente Soumise à Autorisation

2.3.1 La Surface de Vente des Locaux soumise à autorisation est spécifiée en Partie I.

2.3.2 Conformément aux règles d'urbanisme commercial et à l'autorisation d'exploitation commerciale dont font l'objet les Locaux, le Preneur s'engage pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels à exploiter à la vente la totalité de la Surface de Vente des Locaux, ni plus, ni moins, le reste de la surface des Locaux ne pouvant donc être qu'à usage de réserve, stockage, sanitaires locaux techniques, locaux sociaux, aires de livraison, et ce en conformité avec les dispositions du Bail.

2.3.3 Le Preneur devra procéder, de manière régulière et à bonne date auprès de l'organisme chargé du recouvrement de la taxe sur les surfaces commerciales ou tout organisme qui s'y substituerait, à toute déclaration et au paiement de toute taxe, dont il pourrait être redevable au titre de son activité, et en justifier annuellement au Bailleur.

Le respect par le Preneur des dispositions du présent Article étant une condition essentielle de la volonté du Bailleur de conclure le Bail, tout manquement du Preneur à ce titre permettra notamment au Bailleur d'actionner la clause résolutoire du Bail telle que prévue à l'Article 30.

ARTICLE 3 - DESTINATION

3.1 Les Locaux sont compris dans un ensemble immobilier à usage de centre commercial. Cet ensemble constitué de magasins et services, est organisé, conçu, planifié, réalisé et géré, en vue de satisfaire les besoins de la clientèle. Dès lors, le Preneur accepte d'assumer les obligations tenant à la spécificité du concept de centre commercial, qui exige la mise en place et le maintien permanent d'une organisation rationnelle et équilibrée des commerces et services exploités en son sein afin que chaque unité composant le centre commercial puisse exercer une attraction propre et bénéficier d'un effet global de synergie.

- 3.2 Par conséquent, les Locaux devront être affectés par le Preneur à l'usage exclusif défini en Partie I. Le Preneur s'engage en conséquence à exercer de manière permanente dans les Locaux la totalité des activités stipulées en Partie I, à l'exclusion de toute autre.
- 3.3 Si les activités convenues sont multiples, le Preneur s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée, la seule exception à cette règle étant la stipulation éventuelle en Partie I d'une activité accessoire, laquelle pourra être éventuellement abandonnée.
- 3.4 S'il est convenu dans la Partie I d'exercer ces activités sous une enseigne, les Parties conviennent que l'enseigne constitue un élément contractuel non dissociable de la définition de l'activité exercée dans les Locaux.
- 3.5 Si, pour une raison dont le Preneur démontrerait qu'elle est indépendante de son libre choix ou de son fait, ledit Preneur se trouvait dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation sous l'enseigne stipulée dans le Bail, il lui appartiendrait de proposer à l'agrément exprès, préalable et écrit du Bailleur, dans la même activité, une enseigne de notoriété et de niveau de gamme et qualité équivalentes. Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.
- 3.6 Aucune stipulation du Bail n'emporte, au profit du Preneur, un droit d'exclusivité, ou une garantie de non-concurrence quelconque. Le Bailleur pourra notamment librement exploiter et/ou donner à bail les autres locaux du Centre à tout tiers de son choix, pour l'exercice de toute activité, en ce compris des activités équivalentes, concurrentes ou similaires à celles du Preneur.
- 3.7 Le Preneur déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter d'une évolution de la zone d'implantation du Centre, de la concurrence, du dynamisme des commerçants du Centre, des actions commerciales relevant des décisions de l'Organisme des Commerçants du Centre, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Centre, sans pouvoir rechercher le Bailleur à cet égard ni remettre en cause le Bail.
- 3.8 Le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code civil, le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion se réservant la possibilité de modifier unilatéralement les locaux du Centre (à l'exception des Locaux, sous réserve des dispositions de l'Article 14), leur accès, les flux de clientèle, le mail, les surfaces communes ou à usage collectif, les emplacements de parking, la disposition des commerces, cette liste n'étant pas limitative, sans que le Preneur puisse formuler une quelconque réclamation de ce chef.

ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL

Le Bail est consenti pour une durée de dix ans à compter de la date spécifiée en Partie I.

Le Preneur, s'il entend donner congé au Bailleur pour l'échéance contractuelle du Bail, pour une échéance triennale ou à tout moment en cours de tacite prolongation du Bail devra respecter un préavis minimum de 6 (six) mois conformément à l'article L.145-9 du Code de commerce, le congé devant, en tout état de cause, être donné par acte extra-judiciaire, étant précisé que concernant les locaux d'une surface égale ou supérieure à 750 m² GLA, ledit préavis minimum est de 12 (douze) mois.

TITRE II - LIVRAISON, AMENAGEMENT ET TRAVAUX

ARTICLE 5 - LIVRAISON DES LOCAUX

- 5.1** L'état de Livraison des Locaux et les raccordements divers mis à la charge respective du Bailleur et du Preneur sont définis au Cahier des Charges.
- 5.2** Le Preneur s'oblige à prendre les Locaux en l'état dans lesquels ils se trouveront à la date de Livraison, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns autres travaux et/ou adjonction d'équipement.
- 5.3** Le Bailleur ne sera tenu de procéder à la Livraison des Locaux que :
- (a) s'il est en possession, depuis au moins quinze jours, du Dossier d'Aménagement Preneur et s'il l'a agréé ;
 - (b) après justification de la souscription par le Preneur des polices visées en Annexe pour la période des Travaux d'Aménagement avec renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que son assureur ;
 - (c) après remise par le Preneur des attestations justifiant de la souscription par ce dernier des polices visées à l'Article 20 ;
 - (d) après versement par le Preneur de toutes les sommes dont la Partie I prévoit le versement au plus tard lors de la Livraison, et après remise de l'autorisation de prélèvement automatique prévue à l'Article 24 ;
 - (e) plus généralement, après exécution de toutes les obligations devant être exécutées par le Preneur au titre du Bail préalablement à la Livraison.
- 5.4** Lors de la Livraison, il sera dressé un procès-verbal contradictoire qui définira l'état des Locaux et qui vaudra état des lieux d'entrée et qui emportera alors prise de possession des Locaux par le Preneur et date de prise d'effet du Bail. Cet état des lieux d'entrée sera conservé par chacune des parties et fera partie intégrante du Bail et de ses annexes.
- 5.5** Au cas où le Preneur ne déférerait pas à la convocation du Bailleur au rendez-vous de Livraison, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception et, dans le cas où cette seconde convocation resterait sans effet, un procès-verbal de carence sera dressé au jour fixé dans cette seconde convocation et le Bailleur pourra seul, si bon lui semble, soit considérer que le Bail a pris effet à la date de ce procès-verbal de carence, soit considérer, de plein droit et sans mise en demeure, le présent Bail comme nul et non avenue.
- Dans le cas où le Bailleur opterait pour la prise d'effet du Bail à la date du procès-verbal de carence et de manière plus générale, dans tous les cas où l'état des lieux d'entrée ne pourrait être établi amiablement du fait du Preneur, le Bailleur mandatera un huissier de justice afin d'établir l'état des lieux d'entrée, à frais partagés par moitié entre les Parties. Dans cette hypothèse, la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur sera reportée à la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée par huissier de justice, sans pour autant reporter la date de prise d'effet du Bail, qui restera en tout état de cause, fixée à la date mentionnée dans la seconde convocation.
- 5.6** La Livraison des Locaux ne pourra être refusée par le Preneur que si l'état des Locaux rend impossible tout commencement des Travaux d'Aménagement.

ARTICLE 6 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

- 6.1 Le Preneur s'engage à procéder à ses frais et sous sa responsabilité, aux travaux d'aménagement, d'installation d'équipements et de décoration des Locaux (les « Travaux d'Aménagement ») nécessaires à une bonne exploitation commerciale permanente de l'activité prévue à l'Article 3.
- 6.2 Sauf convention contraire figurant en Partie I, les aménagements mis à la charge du Preneur sont énumérés dans des documents y relatifs figurant en Annexes du Bail. Le Preneur s'engage à se conformer aux dispositions de ces Annexes ainsi qu'aux dispositions de l'Article 14.
- 6.3 Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires (et notamment de l'avis de la commission de sécurité et des autres documents y relatifs requis) dont il justifiera de l'obtention au Bailleur à première demande, et se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment en matière de sécurité de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas.
- 6.4 L'installation de tout nouveau magasin ou de toute nouvelle enseigne dans le Centre pouvant rendre nécessaire la modification du matériel d'information de la clientèle, installé dans le Centre ou à l'extérieur, le Preneur concerné remboursera au Bailleur ou versera à toute Société ou Entreprise chargée des travaux correspondants, le coût de ladite modification.

ARTICLE 7 - COMPTE PRORATA

- 7.1 Le Preneur verse ce jour au Bailleur une provision au titre de sa participation dans les dépenses d'intérêt commun relatives aux chantiers des preneurs et groupées dans le compte prorata visé en Annexe aux présentes.
- 7.2 Le montant de cette provision est fixé dans la Partie I ci-dessus.
- 7.3 En outre, le Preneur répondra des majorations de dépenses qui lui seraient imputables du fait de la non-observation des prescriptions qui lui incombent.

ARTICLE 8 - OUVERTURE DES LOCAUX

Le Preneur s'engage à ouvrir les Locaux au public au plus tard à la date d'ouverture prévue dans la Partie I.

ARTICLE 9 - NON-OUVERTURE A LA DATE PREVUE

Cet engagement d'ouverture au public à la date prévue est pour le Bailleur une obligation essentielle du Bail. Le Preneur s'oblige donc à verser au Bailleur une indemnité forfaitaire fixée dans la Partie I par mètre carré de Surface GLA loué et par jour de retard si les Locaux ne sont pas ouverts à la date prévue. Outre le versement de cette indemnité, et si ce retard excède un mois après mise en demeure, le Bailleur pourra invoquer l'acquisition de la clause résolutoire telle que prévue à l'Article 30, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels il pourrait prétendre.

TITRE III - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 10 - AUTORISATIONS ET REGLEMENTATIONS ADMINISTRATIVES

- 10.1 Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice des activités prévues dans les Locaux, de façon telle que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas. Le Bailleur ne peut répondre de leur non obtention.
- 10.2 Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives applicables (et notamment ceux concernant les transports de fonds) et prendre en charge tous les aménagements spéciaux qui pourraient s'avérer nécessaires. Il s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Locaux une activité soumise à autorisation sans avoir obtenu une telle autorisation. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies au Bailleur à sa première demande.

ARTICLE 11 - REGLEMENTS

Le Preneur s'oblige à respecter et à faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, pendant toute la durée du Bail, les dispositions actuelles ou futures des divers documents régissant le Centre, documents, plus précisément définis à l'exposé du présent Bail, et dont il déclare avoir connaissance des dispositions actuellement en vigueur.

ARTICLE 12 - PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE

- 12.1 La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein du Centre implique la mise en œuvre de moyens collectifs en vue d'assurer, coordonner et favoriser sa promotion, son développement, son animation et sa publicité.

Le Preneur reconnaît expressément cette nécessité et le bénéfice qui y est attaché pour sa propre exploitation et l'accepte.

- 12.2 En conséquence, le Preneur s'oblige à prendre en charge sa quote-part des dépenses liées à la mise en œuvre de ces moyens collectifs, selon les termes et conditions prévus ci-après (les « Opérations d'Animation et de Promotion »).

En cas d'existence d'un Organisme des Commerçants du Centre, auquel le Preneur accepte d'adhérer, le Preneur règlera les cotisations et appels de fonds émanant de cet organisme et ce dans les délais et conditions prévus dans les dispositions statutaires. Les Parties conviennent du caractère indispensable de la présence du Bailleur ou de son représentant au Bureau ou au Conseil d'Administration de l'Organisme des Commerçants du Centre, lui conférant la qualité de membre de droit au sein de ces organes de représentation sociale et ce pour assurer une relation constante et optimale entre le Bailleur et l'organisme désigné.

En cas de non-adhésion du Preneur à l'Organisme des Commerçants du Centre ou de retrait de sa part pour quelque raison que ce soit, le Preneur s'engage à régler au Bailleur (et/ou à tout mandataire de son choix qu'il se réserve de désigner pour organiser et gérer les Opérations d'Animation et de Promotion) sa contribution en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement, l'animation et la publicité du Centre, laquelle contribution ne saurait être inférieure à la Contribution d'Animation et de Promotion telle que prévue à l'Article 12.4.

- 12.3 Le Preneur prend acte que le Bailleur se réserve de mettre en place un système de contribution directe au financement des Opérations de Promotion et d'Animation du Centre qui se substituerait au système actuel d'animation et de promotion dont est en charge l'Organisme des Commerçants du Centre, à des conditions financières qui, au moment de la signature des présentes, ne seront pas plus onéreuses pour le Preneur (le « **Système de Contribution Directe** »).
- 12.4 En conséquence, le Preneur s'engage à compter de la date (la « **Date de Référence** ») que lui notifiera le Bailleur moyennant un préavis d'au moins trois mois, et ce pendant toute la durée de ce Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, à régler au Bailleur (et/ou à tout mandataire que le Bailleur se réserve de désigner), en sus du loyer, un montant correspondant à sa contribution financière au titre des Opérations d'Animation et de Promotion (la « **Contribution d'Animation et de Promotion** ») comme il est dit ci-après.
- (a) A compter de la Date de Référence, l'obligation de Contribution d'Animation et de Promotion se substituera de plein droit aux obligations de l'Article 12.2 ci-dessus.
 - (b) Les Contributions d'Animation et de Promotion ainsi collectées par le Bailleur serviront à financer les Opérations d'Animation et de Promotion, et notamment les campagnes de communication, les opérations de promotion ou d'animation, les manifestations événementielles, et la mise en place de services au bénéfice des clients du Centre (espace accueil, ...etc...), en ce inclus l'ensemble des frais de fonctionnement, la rémunération du gestionnaire, les frais de personnel et les honoraires attachés à la mise en œuvre de ces campagnes, opérations et services.
 - (c) Le Bailleur mettra en œuvre les Opérations d'Animation et de Promotion sur la base d'un programme et d'un budget qu'il préparera chaque année. Le Bailleur sera libre de choisir les prestataires de services ainsi que tout autre intervenant pour les besoins des Opérations d'Animation et de Promotion. Il pourra, à tout moment, sous-traiter ou déléguer sa mission, à tout tiers de son choix. Le Preneur reconnaît et accepte, sans que cela n'affecte ses obligations au titre du présent Article, que la mise en place de ce nouveau Système de Contribution Directe ne pourra pas nécessairement être appliqué immédiatement à l'ensemble des preneurs du Centre à la Date de Référence et que des mesures transitoires pourront être prises par le Bailleur à cette fin (y compris aux fins de permettre une gestion conjointe ou coordonnée des sommes collectées et des actions réalisées parallèlement par l'Organisme des Commerçants du Centre).
 - (d) Dans le cadre de l'établissement et de la mise en œuvre du programme des Opérations d'Animation et de Promotion, le Bailleur s'efforcera de consulter l'Organisme des Commerçants du Centre sous réserve que cet organisme bénéficie d'une représentativité suffisante au sein des commerçants du Centre.
 - (e) Le montant annuel de la Contribution d'Animation et de Promotion devant être payé par le Preneur à compter de la Date de Référence sera celui fixé au titre de l'Article 12 de la Partie I. La Contribution d'Animation et de Promotion du Preneur s'entend hors taxes, TVA en sus.
 - (f) Les Contributions d'Animation et de Promotion seront payables ainsi qu'il suit : pour la première fois à la Date de Référence, prorata temporis pour la période comprise entre la Date de référence et la fin du trimestre civil en cours, puis par la suite, par quart et le 1er jour de chaque trimestre civil.

En conséquence, toutes les Contributions d'Animation et de Promotion seront exigibles par quart, d'avance, dans les mêmes conditions que celles prévues pour les loyers et charges, à savoir, le premier jour de chaque trimestre civil par prélèvement automatique. Après l'établissement des arrêtés définitifs de dépenses exposées au titre des Opérations d'Animation et de Promotion de l'exercice de chaque année civile, le disponible éventuel sera affecté au programme des Opérations d'Animation et de Promotion de l'année suivante. Le Preneur aura la faculté de consulter annuellement l'état des arrêtés définitifs de dépenses dans les locaux du Bailleur ou de son mandataire, à toute date qui sera arrêtée d'un commun accord entre le Bailleur et le Preneur.

- (g) Les Parties reconnaissent qu'il entre dans l'intérêt du Centre de mettre en œuvre des actions d'animation et de promotion spécifiques ou supplémentaires dans certains cas particuliers. Par dérogation aux dispositions du paragraphe (e) ci-dessus, au titre de chacun des événements exceptionnels tels que limitativement énumérés ci-après : un anniversaire exceptionnel, l'extension ou la rénovation du Centre, l'ouverture ou l'extension d'un centre commercial concurrent, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la Contribution d'Animation et de Promotion (la « **Contribution d'Animation et de Promotion Complémentaire** ») d'un montant maximal de 15% de la Contribution d'Animation et de Promotion annuelle hors taxes applicable au titre de l'année considérée.
- (h) Le Preneur autorise le Bailleur, dans les mêmes conditions que celles stipulées à l'article 24 ci-après, à prélever sur son compte bancaire lors de leurs échéances, les sommes qui sont dues au titre de ses Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires. Le Preneur s'engage à régler ses Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires entre les mains du Bailleur (ou à son mandataire), pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels ; ces Contributions d'Animation et de Promotion et Contributions d'Animation et de Promotion Complémentaires seront dues par tous les successeurs et ayants droit du Preneur.

12.5 Le Preneur reconnaît que le Bailleur et son mandataire ne sauraient engager leur responsabilité au titre des Opérations de Promotion et d'Animation du Centre, quels que soient les moyens mis en œuvre, et y compris en cas de mise en place du nouveau Système de Contribution Directe décrit aux Articles 12.3 et 12.4. Le Bailleur et son mandataire ne sauraient en particulier assumer une quelconque responsabilité liée aux effets des Opérations d'Animation et de Promotion sur l'activité exercée par le Preneur dans les Locaux ou sur l'état de la commercialité du Centre et le Preneur les dégage de toute responsabilité à ce titre.

12.6 Le présent engagement est pour le Bailleur un élément déterminant du Bail, s'imposant au Preneur et à ses cessionnaires successifs pour la durée du présent Bail et de ses prorogations et renouvellements.

ARTICLE 13 - EXPLOITATION DES LOCAUX

13.1 Le Preneur devra maintenir les matériels et stocks de marchandises en quantités et variétés suffisantes pour satisfaire à la destination du magasin telle qu'indiquée à l'Article 3 ci-dessus, et répondre du paiement des loyers et accessoires dus au titre du Bail ainsi que de l'exécution de tous ses engagements.

- 13.2 Il devra maintenir les Locaux ouverts, chauffés ou réfrigérés et éclairés selon des horaires et dans des conditions conformes aux décisions prises par l'Organisme des Commerçants du Centre et/ou déterminées par le Règlement Intérieur sans pouvoir cesser de l'exploiter, même momentanément. Il s'oblige à se soumettre à toute règle sanctionnant le non respect de ces décisions, telles que figurant dans le Bail (et notamment ses Annexes) et/ou telles qu'instituées, le cas échéant, par l'Organisme des Commerçants du Centre ou le Règlement Intérieur.
- 13.3 Afin de ne pas nuire à l'image de marque du Centre, le Preneur s'interdit (i) toute forme de démarchage ou sollicitation des clients dans les lieux à usage commun du Centre (y compris par tous moyens de télécommunication), (ii) toutes formules de ventes portées à la connaissance du public et ayant pour objet de permettre au Preneur d'attirer la clientèle en lui proposant des prix inférieurs, soit à ses prix habituels (dans le cadre de soldes, de liquidation de stocks ou autrement), soit à des prix de référence, si elles ne sont pas, soit organisées de façon concertée par l'Organisme des Commerçants du Centre, soit justifiées par des circonstances exceptionnelles et, dans ce cas, expressément autorisées par le représentant du Bailleur, et simultanément par l'administration compétente, conformément à la réglementation en vigueur.
- 13.4 Le Preneur s'interdit de porter atteinte à l'esthétique du Centre : il ne pourra notamment, sauf accord exprès du Bailleur, installer toute enseigne, annonce ou écriteau hors de l'emprise privative de son magasin et/ou apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions sur les vitrines, ou sur les façades des Locaux.
- 13.5 Le Preneur s'interdit de causer des nuisances et/ou dommages du fait de son activité, dans les parties communes ou à usage collectif, et/ou à tous équipements ou éléments communs, et, à ce titre, notamment, sans préjudice des droits et actions du Bailleur, le Preneur paiera à première demande du Bailleur, toutes les dépenses et frais (notamment de nettoyage et de dégorgement des écoulements communs) rendus nécessaires en raison d'un manquement à cette interdiction. Il s'interdit aussi toute action ayant une incidence sur la réfrigération ou le chauffage des parties communes et des parties à usage commun du Centre.
- 13.6 Le Bailleur rappelle au Preneur que le strict respect du présent Article constitue pour le Bailleur une condition essentielle de la signature du Bail.
- 13.7 En outre, le Preneur s'engage à utiliser le nom, le logo ainsi que tout autre signe distinctif du Centre dans toute publicité relative à son magasin dans ledit Centre.

ARTICLE 14 - AMENAGEMENT – ENTRETIEN

14.1 Travaux d'Aménagement

- 14.1.1 Le Preneur s'engage, de manière diligente et en temps utile à procéder au dépôt et aux autres formalités permettant l'obtention, dans les délais compatibles avec le délai d'ouverture des Locaux prévu dans la Partie I, des autorisations nécessaires aux Travaux d'Aménagement. Leur achèvement devra intervenir au plus tard avant ladite date d'ouverture des Locaux prévue en Partie I.
- 14.1.2 Préalablement à l'exécution de Travaux d'Aménagement, le Preneur devra soumettre à l'agrément du Bailleur un dossier complet d'aménagement (le « **Dossier d'Aménagement Preneur** ») lequel comprendra notamment l'ensemble des pièces du dossier de la déclaration préalable ou du permis de construire ou de toute autre autorisation nécessaire, ainsi que le détail du calcul de la surface de vente des Locaux

après travaux (qui devra correspondre à la surface de vente telle que spécifiée en Partie I).

- 14.1.3 Le Bailleur se réserve le droit de refuser de l'agréer dans le cas où il le jugerait non conforme aux dispositions du Bail et notamment de ses Annexes et/ou incompatibles, soit avec l'image du Centre, soit avec la sécurité du Centre, ou susceptibles d'affecter la solidité des structures.

- 14.1.4 Dans une démarche d'harmonisation des façades des boutiques et moyennes unités dépendant du Centre, est annexé au présent Bail un « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne ».

Le Preneur s'oblige à respecter l'ensemble des dispositions actuelles ou futures du « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne » tel que figurant en annexe des présentes et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Le Preneur reconnaît et accepte expressément que ce « Cahier des Charges Vitrine et Enseigne » se substitue et prime sur toutes dispositions contraires résultant, s'ils existent, du Cahier des Charges, du Descriptif Technique Preneur, ou du Cahier des Charges et des Prescriptions Architecturales, ou du Règlement Intérieur ou de manière générale de tout autre document traitant des Vitrines et Enseignes du Centre dont dépendent les Locaux Loués.

14.2 Travaux d'entretien, réparations, mises en conformité des Locaux par le Preneur

- 14.2.1 Le Preneur devra maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à ses Locaux et souscrire auprès d'une entreprise agréée par le Bailleur un contrat d'entretien conforme au contrat type établi par ce dernier, pour les systèmes de traitement d'air et de désenfumage.

- 14.2.2 Il veillera notamment à la protection contre le gel des tuyaux d'eau situés dans ses locaux. Il devra faire entretenir, réparer (et couvrir par ses assurances de responsabilité) les canalisations (air, eau, électricité, écoulement, etc...) ne desservant que ses Locaux, jusqu'au point où elles desservent les locaux d'au moins un autre Preneur (ou des locaux inoccupés).

- 14.2.3 Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation d'extinction à eau de type « sprinkler » et de protection contre l'incendie, le Preneur devra se conformer aux règles en vigueur et notamment les normes françaises et les normes européennes et suivant les cas celles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (A.P.S.A.D).

- 14.2.4 Les contrôles des installations automatiques à eau seront effectués à l'initiative de la Direction du Centre. Les rectifications éventuelles dont ils révéleront la nécessité devront être exécutées aux frais du Preneur, par des entreprises agréées par la Direction du Centre.

- 14.2.5 Il fera également surveiller et vérifier à ses frais les installations diverses, notamment électriques, de ses Locaux, selon les modalités et avec la périodicité prescrites par la réglementation applicable. Il souscrira, auprès d'un organisme certifié par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (A.P.S.A.D) un contrat à cette fin. Il adressera une photocopie des rapports correspondants au Bailleur dans le mois qui suivra la réception de chacun d'eux.

- 14.2.6 Le Preneur devra maintenir les Locaux et leurs abords immédiats en bon état d'entretien, de propreté et de fonctionnement. Il devra y effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires quelle que soit leur nature, y compris celles prévues à l'article 605 du Code civil, notamment l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments vitrés et de leurs huisseries qui lui incombent, à la seule exception des travaux qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail.

Le Preneur ne supportera pas le coût des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil et des dépenses et honoraires y relatifs, à la seule exception du coût des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil et des dépenses et honoraires y afférents dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public - légale ou réglementaire - impérativement applicable au Bail.

Le coût intégral des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil supporté par le Preneur, dans les limites susvisées, sera refacturé au Preneur par le Bailleur. Eventuellement, le Preneur les réalisera pour le compte du Bailleur si celui-ci en fait la demande.

- 14.2.7 Le Preneur fera son affaire personnelle des travaux, des modifications et des mises en conformité de tous les aménagements et installations, techniques ou autres, situés dans les Locaux, et notamment ceux rendus nécessaires par la réalisation de ses travaux.
- 14.2.8 Il fera également son affaire personnelle de toutes modifications liées aux contraintes de sécurité et/ou d'hygiène : désenfumage, système de sécurité incendie, installation d'extinction automatique à eau de type « sprinkler » ainsi que d'alimentation en fluides, cette énumération n'étant pas exhaustive, et ce quel qu'en soit le fait générateur.
- 14.2.9 Le Bailleur aura la possibilité d'accéder à tout moment aux Locaux en vue de vérifier leur bon état d'entretien, de sécurité et de propreté et, en cas de carence du Preneur, il pourra faire exécuter aux frais du Preneur les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaires dans les conditions prévues à l'Article 16 ci-après.

14.3 Modalités d'Exécution des Travaux par le Preneur

- 14.3.1 Tous les travaux réalisés par le Preneur (que ceux-ci relèvent de l'Article 14.1 ou de l'Article 14.2) le seront dans la stricte observation des dispositions du présent Article du Bail et de ses Annexes, et à ses frais, risques et périls.
- 14.3.2 Le Preneur devra faire en sorte que les travaux soient réalisés conformément aux règles de l'art et aux dispositions légales et réglementaires applicables, et faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché.
- 14.3.3 Le Preneur devra faire appel à des entreprises titulaires des polices d'assurances appropriées et conformes à celles de leurs marchés respectifs qui devront, avant toute intervention, justifier avoir souscrit toutes les polices d'assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes. Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.

- 14.3.4 Le Preneur devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus au titre des travaux par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions du Cahier des Charges.
- 14.3.5 Le Preneur s'interdit d'ores et déjà d'utiliser tout composant constitué d'amiante ou tout autre matériau prohibé pour la réalisation de ses aménagements et installations à l'origine ou en cours de bail ; en ce sens le Preneur reconnaît avoir parfaite connaissance de l'ensemble des textes légaux ou réglementaires attachés à l'usage de tous matériaux dont la réglementation interdit l'usage. Pour le cas où les matériaux mis en œuvre par le Preneur seraient interdits par la législation et/ou les règlements en vigueur ou qu'il rentre dans leur composition de l'amiante et/ou des constituants prohibés, le Bailleur peut exiger du Preneur à tout moment et notamment à l'expiration des présentes, aux frais, risques et périls exclusifs de ce dernier, la démolition et/ou l'enlèvement des matériaux incriminés. De la même manière, si les matériaux utilisés par le Preneur venaient à être interdits par une nouvelle législation ou réglementation, le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en découler : recherche, diagnostic, travaux d'élimination ou autres et ce sans que le Bailleur ne puisse être recherché à ce titre.
- 14.3.6 Le Preneur devra se raccorder à ses frais aux installations communes prévues à cette fin dans le Centre. Le Preneur est tenu de raccorder à ses frais ses Locaux au système d'installation d'extinction automatique à eau de type « sprinkler » du Centre, et d'y installer tout moyen de protection incendie, en ce inclus extincteurs mobiles, rendu nécessaire et conforme aux réglementations en vigueur.
- 14.3.7 Les commerces du Centre devant être pourvus de vitrines sur le mail, le Bailleur se réserve la possibilité d'imposer au Preneur dans les Locaux des types déterminés de mobilier, matériel et agencements s'harmonisant avec la décoration des parties communes, notamment pour ce qui concerne les volets de fermeture.
- 14.3.8 Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur le calendrier d'exécution des travaux de toute nature dont il aura la charge et ne pourra commencer à les exécuter qu'après avoir obtenu le consentement exprès et écrit du Bailleur sur ce calendrier et les modalités d'exécution. Il est entendu que le consentement qui serait ainsi donné par le Bailleur n'est pas susceptible de faire naître un quelconque engagement de garantie ou de responsabilité à la charge du Bailleur, le Preneur demeurant exclusivement et entièrement responsable de la conception et de l'exécution de ses travaux.
- 14.3.9 Le Preneur ne pourra faire exécuter, dans les Locaux, aucun changement de distribution, aucune démolition, ou construction, aucuns travaux pouvant avoir des répercussions soit sur le gros œuvre tels par exemple que percements de gros murs, de plancher ou de cloison séparative de locaux contigus, soit sur le chauffage, la réfrigération, ou les réseaux communs, soit sur les vitrines, enseignes et aménagements visibles de l'extérieur des Locaux soit sur la sécurité du public, sans le consentement exprès préalable et écrit du Bailleur.
- 14.3.10 Pour tous les travaux réalisés dans les Locaux par le Preneur et nécessitant la mise en place de palissades donnant sur les parties communes ou les parties à usage collectif en tout ou partie, le Preneur s'engage à respecter le type de palissades dont les caractéristiques précises sont visées et détaillées dans le cahier des directives propres au Centre relatif aux conditions de réalisation de travaux par le Preneur, étant précisé que les dispositions du cahier précité priment sur toute disposition attachée à la mise en place de palissades et insérée dans le Cahier des Charges et/ou le Règlement Intérieur et/ou toute annexe aux présentes.

14.3.11 Dans l'hypothèse de non-respect par le Preneur des préconisations concernant la mise en place de palissade prévues dans le cahier précité ou toute annexe opposable au Preneur, le Bailleur se réserve le droit de mettre en place aux frais du Preneur toute palissade respectant ces préconisations et ce, sans que celui-ci puisse s'y opposer, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui. Par ailleurs, tout affichage ou publicité sur lesdites palissades sera réservé au Bailleur.

14.3.12 Le Preneur supportera tout coût que l'exercice de son activité, son occupation des Locaux Loués, ses aménagements ou sa défaillance au titre de ses obligations d'entretien entraîneront pour le Bailleur (et notamment coût de tous travaux supportés par le Bailleur et qui en seraient la conséquence) et en tiendra quitte le Bailleur.

14.4 Travaux réalisés par le Bailleur ou des tiers

14.4.1 Le Preneur devra souffrir, sans indemnité, ni remise de loyer, pendant toute la durée du Bail, tous travaux, excéderaient-ils vingt et un jours, que le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion estimerait devoir faire exécuter en vue notamment de l'entretien, de la conservation, de l'amélioration, de la rénovation, et/ou de l'extension du Centre, et ce tant dans les Locaux que dans d'autres parties du Centre ou de ses abords.

14.4.2 Le Preneur prendra ou fera prendre, à ses frais, toutes les dispositions nécessaires pour permettre l'exécution des travaux que le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion jugeront à propos d'exécuter; notamment il fera place nette et procédera à toute dépose et repose) afin de les rendre possibles.

14.4.3 Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux que lui-même ou l'Entité Collective de Gestion envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.
- un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur ou l'Entité Collective de Gestion dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Tous les 3 ans et dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale, le Bailleur communiquera au Preneur (i) un état prévisionnel des travaux que lui-même ou l'Entité Collective de Gestion envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel (ii) ainsi qu'un état récapitulatif des travaux que le Bailleur ou l'Entité Collective de Gestion a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

ARTICLE 15 - RECOURS DIVERS

Le Preneur s'interdit toute demande en diminution de loyers ou en demande d'indemnisation pour perte d'exploitation ou préjudice commercial, auprès du Bailleur du fait notamment de l'interruption dans le fonctionnement des réseaux, des appareils communs transporteurs ou élévateurs ou dans la distribution des fluides de toute nature, vols ou dégradations survenus dans les Locaux loués ou les parties communes du Centre.

ARTICLE 16 - INOBSERVATION DES OBLIGATIONS

- 16.1** En cas d'inobservation par le Preneur des obligations mises à sa charge aux termes du Bail (en ce inclus ses documents annexes), le Bailleur aura la faculté, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue et/ou de faire réparer les conséquences de sa faute par toute personne de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.
- 16.2** Les frais engagés pour pallier la carence du Preneur seront automatiquement majorés de 20% avec un minimum de 150€ (cent cinquante euros) à titre de pénalité. Le minimum ci-dessus stipulé sera indexé dans les mêmes conditions que le Loyer Minimum Garanti stipulé au présent Bail.
- 16.3** Le Bailleur se réserve en outre la faculté, dans ce cas, d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée, le délai de mise en demeure étant de huit jours pour les obligations autres que celles pour lesquelles la loi impose l'observation d'un délai d'un mois.

ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

- 17.1** A l'expiration du Bail, le Preneur devra rendre les Locaux en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencement (sous réserve du droit du Bailleur de conserver tout ou partie des travaux du Preneur comme il est dit au paragraphe ci-dessous), un document descriptif contradictoire valant état des lieux de sortie étant dressé lors de la restitution des clés sur convocation du Bailleur. Dans tous les cas où l'état des lieux de sortie ne pourrait être établi amiablement du fait du Preneur, le Bailleur mandatera un huissier de justice afin d'établir l'état des lieux de sortie, à frais partagés par moitié entre les Parties. L'état des lieux de sortie ainsi établi par huissier de justice sera réputé contradictoire à l'égard du Preneur et lui sera opposable sans restriction ni réserve.
- 17.2** En ce qui concerne les travaux d'installations, cloisonnements, modifications, réparations, améliorations effectués par le Preneur, le Bailleur aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, tel que constaté par l'état des lieux d'entrée visé aux articles 5.4 et 5.5 des présentes, ou conserver en totalité ou en partie les travaux effectués par le Preneur sans indemnité.

ARTICLE 18 - NON-CONCURRENCE

Le Preneur s'interdit, pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements, de susciter ou d'exploiter directement ou indirectement, toute activité commerciale de même nature à une distance fixée dans la Partie I à partir de la limite extérieure quelconque du Centre, à l'exception toutefois du maintien en l'état des activités que le Preneur exploite déjà à ce jour dans cette zone.

ARTICLE 19 - ASSURANCES SOUSCRITES AU NOM DU BAILLEUR

Le Bailleur (ou l'Entité Collective de Gestion) a souscrit les contrats d'assurance suivants :

19.1 Assurance de dommages

19.1.1 Elle porte sur l'ensemble du gros-œuvre, les aménagements, installations, agencements, embellissements, mobiliers, matériels, et généralement tous biens meubles et immeubles propriété du Bailleur, ou propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires du Centre.

19.1.2 Elle couvre notamment les dommages consécutifs aux événements suivants :

- (a) incendie-explosion à concurrence de la valeur à neuf des biens ;
- (b) dégâts des eaux, y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection contre l'incendie ;
- (c) actes de terrorisme et de vandalisme.

19.2 Assurance de responsabilité

Le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion sont assurés pour l'éventuelle mise en œuvre de leur responsabilité civile de propriétaire, ainsi que celle d'exploitant des parties communes.

ARTICLE 20 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR

Indépendamment des assurances devant être souscrites par le Preneur pour ses travaux, le Preneur est tenu de souscrire au minimum, dès la livraison des Locaux, les contrats d'assurance suivants :

20.1 Assurance de dommages

20.1.1 Elle porte sur les agencements, aménagements, embellissements, installations des Locaux objets du présent Bail livrés bruts de gros-œuvre, les matériels et marchandises, et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du Preneur des locaux privés.

20.1.2 Elle couvre au minimum les dommages consécutifs aux événements suivants :

- (a) incendie-explosion à concurrence de la valeur à neuf ou de remplacement des biens ;
- (b) dégâts des eaux y compris par suite de dérèglement intempestif des installations de protection contre l'incendie, à concurrence d'un capital suffisant, eu égard aux risques encourus ;
- (c) actes de terrorisme et de vandalisme ;
- (d) vol.

20.1.3 Elle prévoit les garanties de :

- (a) recours des voisins et des tiers, à concurrence d'un capital de 1.000.000 € au minimum ;
- (b) perte d'exploitation à concurrence de deux années de loyers.

20.1.4 Le Preneur remettra chaque année au Bailleur, au titre de chaque police visée ci-dessus une attestation justifiant de sa souscription et de son maintien en vigueur.

20.2 Assurance Responsabilité Civile d'exploitant

20.2.1 Elle prévoit les montants de garantie minimum suivants :

(a) dommages corporels : 3.000.000 €

(b) dommages matériels et immatériels : 500.000 €

20.2.2 Le Preneur remettra chaque année au Bailleur, au titre de chaque police visée ci-dessus une attestation justifiant de sa souscription et de son maintien en vigueur.

20.2.3 Le Preneur devra communiquer ses contrats d'assurance sur simple demande du Bailleur. Il devra, en outre, justifier du paiement des cotisations.

20.2.4 Ces contrats devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de la suspension, notamment pour non paiement de cotisation, ou de la résiliation des contrats.

20.2.5 A défaut le Preneur s'engage à informer lui-même et sans délai le Bailleur de la suspension ou de la résiliation des contrats.

ARTICLE 21 - RENONCIATION A RECOURS

21.1 Le Bailleur et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'Article 19.1.

21.2 Le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le Bailleur et/ou l'Entité Collective de Gestion, le Syndic (ou le représentant de l'Entité Collective de Gestion), les copropriétaires (ou propriétaires de lots de volumes) personnes physiques, ou morales, les locataires occupants et/ou exploitants à quelque titre que ce soit, leurs personnels et leurs assureurs, pris individuellement ou collectivement, en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'Article 20.1 ou par le contrat d'Assurance Tous Risques Chantier, défini au Cahier des Charges ou tout document qui s'y substitue.

TITRE IV - LOYER ET CHARGES

ARTICLE 22 - LOYER

22.1 Principes

22.1.1 Toutes les clauses figurant au présent Titre IV concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation et d'indexation, et les charges sont considérées par les Parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

22.1.2 Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable (le « Loyer » ou « Loyer Variable »), déterminé année par année, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pendant l'année civile considérée (peu important, le cas échéant que la durée de l'exploitation des Locaux au titre d'une année considérée

soit inférieure à 12 mois), établi dans les conditions stipulées à l'Article 23 et dont le principe et les modalités, établis conformément aux dispositions de l'article 1103 du Code civil, correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents aux centres commerciaux. Le pourcentage convenu est fixé en Partie I du Bail.

22.1.3 Ce Loyer Variable ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un loyer minimum garanti annuel (le « Loyer Minimum Garanti ») égal à la valeur locative des Locaux donnés à bail.

22.1.4 Le Loyer Minimum Garanti est égal au montant fixé en Partie I, et sera de plein droit et sans autre formalité, actualisé comme il est dit, le cas échéant, en Partie I, puis indexé conformément aux dispositions de l'Article 22.2 ci-après.

22.2 Indexation

22.2.1 Le Loyer Minimum Garanti, le cas échéant actualisé comme stipulé en Partie I, sera indexé le premier janvier de chaque année et pour la première fois à la date fixée dans la Partie I, en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, selon la formule ci-après :

$$LM\ 2 = \frac{LM1 \times INSEE\ 2}{INSEE\ 1}$$

Formule dans laquelle :

- Pour la première indexation qui s'effectuera à la date fixée dans la Partie I, soit au 1^{er} janvier suivant la date de prise d'effet du Bail :
 - o LM1 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel visé dans la Partie I, le cas échéant, actualisé comme il est dit en Partie I
 - o LM2 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel indexé de l'année considérée
 - o INSEE 1 = indice de référence, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail, tel que visé en Partie I
 - o INSEE 2 = indice de comparaison, soit le dernier indice ILC publié par l'INSEE à la date de l'indexation considérée, étant toutefois précisé que dans l'hypothèse où, la période de variation indiciaire en résultant serait supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation, il sera pris pour indice de comparaison, l'indice ILC du trimestre précédent celui du dernier indice publié à la date d'indexation, de sorte que la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la date de la première indexation du Bail n'excède pas la période de variation indiciaire.

- Pour les indexations suivantes :

- LM1 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel de l'année précédente
- LM2 = Montant hors taxes du Loyer Minimum Garanti annuel indexé de l'année considérée
- INSEE 1 = indice de référence, soit l'indice ILC ayant servi d'indice de comparaison lors de l'indexation précédente,
- INSEE 2 = indice de comparaison, soit l'indice ILC du même trimestre de l'année suivante.

22.2.2 Le réajustement du Loyer Minimum Garanti selon cette indexation sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.

22.2.3 Au cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué, les Parties décident de se référer à tout autre indice publié en remplacement ou tout indice analogue, choisi par elles-mêmes d'un commun accord, et en absence d'accord, par un expert agissant en qualité de mandataire commun des Parties à l'effet de choisir ou de reconstituer un indice légalement utilisable qui soit le plus proche de celui adopté, qui sera désigné judiciairement à la demande de la Partie la plus diligente, parmi une liste d'experts agréés auprès de la Cour de Cassation. La décision de l'expert sera définitive et sans recours. Les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

ARTICLE 23 - DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

23.1 Le chiffre d'affaires du Preneur comprend le montant total des produits, hors taxes, réalisés pendant une année civile au titre des ventes, locations, prestations de services et autres activités exercées dans ou à partir des Locaux loués, quel que soit le moyen par lequel sont passées les commandes.

23.2 Le chiffre d'affaires comprend également les ventes à tempérament ou à crédit, dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quelle que soit la somme encaissée.

23.3 Sont exclus du chiffre d'affaires du Preneur :

- (a) les rabais, remises, ristournes ainsi que les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées ;
- (b) les intérêts afférents aux ventes à crédit pris en charge par le Preneur ;
- (c) les frais d'emballage et de port facturés par le Preneur à ses clients.

23.4 Le Preneur devra, pendant la durée du Bail ou de ses prorogations et renouvellements éventuels, utiliser dans les Locaux loués des caisses enregistreuses pour permettre d'établir le chiffre d'affaires propres aux Locaux, à l'exclusion de toute autre installation telle que distributeur automatique ou appareil similaire fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, etc..., si l'installation ne prévoit pas de relevé périodique enregistré des ventes faites.

- 23.5** Le Preneur devra tenir des livres, registres et documents comptables précis faisant ressortir le chiffre d'affaires réalisé dans ou à partir des Locaux, ces différentes pièces étant tenues à la disposition du Bailleur qui pourra en demander communication à tout moment, pendant une durée de cinq ans à compter de l'expiration de l'année considérée ou faire procéder à un contrôle par tout comptable de son choix.
- 23.6** Le Preneur devra remettre au Bailleur, cinq jours après la fin de chaque mois, son chiffre d'affaires mensuel hors taxes et toutes taxes comprises.
- 23.7** A la fin de chaque année civile, le Preneur devra communiquer au Bailleur dans un délai maximum de trois mois, le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année civile écoulée hors taxes et toutes taxes comprises. La déclaration de ce chiffre d'affaires devra être certifiée par un expert-comptable non salarié du Preneur ou du Groupe d'appartenance du Preneur, et désigné par ce dernier, à ses seuls frais.
- 23.8** En cas de non communication dans les délais prescrits ci-dessus, le loyer facturé sera automatiquement majoré, à effet rétroactif du 1er janvier précédent, dans des conditions telles que le loyer annuel applicable soit supérieur de 25% à celui de l'année civile précédente, et ce jusqu'à communication du chiffre d'affaires certifié.
- 23.9** En cas de contrôle des comptes du Preneur, et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément égal au double de celui qu'il aurait dû verser.
- 23.10** Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession du fonds de commerce et/ou de droit au bail du Preneur, le chiffre d'affaires pris en considération pour les besoins de l'arrêté des comptes avec le cédant sera celui réalisé à compter du 1er janvier de l'année en cours jusqu'à la date effective du transfert de propriété.

ARTICLE 24 - PAIEMENT DU LOYER

- 24.1** Le Preneur s'engage à acquitter, selon les modalités spécifiées ci-après, le montant du Loyer, par trimestre et d'avance en quatre paiements, les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année à compter de la date de départ du Loyer telle que prévue dans la Partie I. Le premier versement, dû à cette date, portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.
- 24.2** Chaque terme sera égal à la somme :
- (a) du quart du Loyer Minimum Garanti (indexé) ; et,
 - (b) du montant de complément de Loyer Variable provisionnel correspondant au quart de la différence positive entre, d'une part, le Loyer Variable calculé sur la base du dernier chiffre d'affaires annuel certifié du Preneur et d'autre part, le Loyer Minimum Garanti (indexé).
- 24.3** Ce montant de complément de Loyer Variable provisionnel sera éventuellement réajustable à la diligence du Bailleur dès communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié du dernier exercice écoulé.
- 24.4** Après communication par le Preneur du chiffre d'affaires de l'année civile considérée, conformément aux dispositions de l'Article 23, le Bailleur déterminera le Loyer définitif,

ainsi que l'ajustement en résultant, le Preneur s'engageant à payer sans délai au Bailleur le montant de cet ajustement. Dans le cas où l'ajustement ferait apparaître un solde en faveur du Preneur, ce solde sera imputé sur le terme suivant.

- 24.5** Le Loyer sera versé par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné par le Preneur qui délivrera au Bailleur l'autorisation nécessaire.
- 24.6** Le Preneur remet au Bailleur à la signature du présent Bail un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique au profit du Bailleur, dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.
- 24.7** Le Preneur s'engage à prendre toutes les dispositions aux fins que le compte bancaire soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.
- 24.8** En cas de changement d'organisme bancaire ou de compte bancaire, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur trente jours (30 jours) avant le plus proche prélèvement, un nouvel exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique dûment complété, signé et accompagné du nouveau relevé d'identité bancaire.
- 24.9** De par le caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée au Bailleur par le Preneur, toute opposition effectuée par ce dernier à tout prélèvement pourra entraîner si bon semble au Bailleur l'application de la clause résolutoire prévue à l'Article 30.

ARTICLE 25 - T.V.A.

Le Loyer et tous les accessoires du présent Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE

- 26.1** Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du présent Bail (en ce inclus ses annexes) le Preneur s'engage à verser au Bailleur à la signature des présentes, et maintenir pendant toute la durée du Bail prorogé ou éventuellement renouvelé, un dépôt de garantie fixé au quart du Loyer Minimum Garanti hors taxes. Il sera de plein droit et sans formalité, indexé et ajusté chaque année en plus ou en moins, pour tenir compte des modifications du Loyer Minimum Garanti calculé conformément aux dispositions de l'Article 22.
- 26.2** Le dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de jouissance et après remise des clés, sans imputation unilatérale par le Preneur sur le dernier terme, et après déduction des sommes qui pourraient être dues au Bailleur à quelque titre que ce soit (loyers, impôts remboursables, réparations locatives, indemnités d'occupation, ...).
- 26.3** En cas de cession du fonds de commerce, le dépôt de garantie sera restitué au cédant après (i) imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci au titre du Bail, (ii) communication du chiffre d'affaires certifié par un commissaire aux comptes ou un expert-comptable, réalisé jusqu'à la prise d'effet de la cession, et (iii) versement par le cessionnaire au Bailleur, au jour de la cession, du montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail.

26.4 En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire ou toute procédure équivalente du Preneur, il est convenu ce qui suit :

- (a) pour les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le Preneur au Bailleur à titre de garantie de la bonne exécution du Bail ;
- (b) après apurement des Loyers, charges et/ ou indemnités antérieurs à l'ouverture de la procédure collective, le solde du dépôt de garantie sera compensé de plein droit avec toute somme due par le Preneur au titre du Bail postérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

26.5 Le dépôt de garantie pourra être en cours de Bail compensé en tout ou partie avec des sommes dues au Bailleur à quelque titre que ce soit, auquel cas le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur.

26.6 Le Preneur consent par avance au transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur des Locaux.

ARTICLE 27 - CHARGES

Le Preneur réglera au Bailleur sa quote-part des charges communes et ses charges privatives selon les dispositions ci-après. Les Parties entendent, pour l'interprétation du présent article 27, ne pas vouloir restreindre l'étendue des cas et exemples cités ci-dessous pour expliquer l'obligation du Preneur, leur volonté commune étant que le Bail, sauf exception expresse, mette à la charge du Preneur toutes les dépenses du Bailleur liées au fait du Preneur, aux Locaux, au Centre ou à l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre ou aux services communs, quelles qu'elles soient .

27.1 Charges communes

27.1.1 Le Preneur devra régler au Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, sa quote-part de la dépense supportée par le Bailleur au titre de toutes les charges afférentes aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre - que ces parties communes ou à usage collectif ou ces services communs existent à la date des présentes ou viennent à être créées - en particulier, le cas échéant, aux charges de copropriété et/ ou charges de fonctionnement de l'Entité Collective de Gestion.

Il est précisé que l'intégralité des parties communes ou à usage collectif du Centre ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre sont nécessaires à l'exploitation des Locaux, ce que le Preneur reconnaît.

27.1.2 Cette quote-part sera calculée au prorata de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, le cas échéant pondérée suivant le barème prévu dans la Partie I, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux dépendant du Centre, qui sont loués ou susceptibles d'être loués, telles que, le cas échéant, pondérées suivant le barème prévu dans la Partie I.

Il est néanmoins convenu que les charges communes spéciales qui seraient afférentes à des parties communes ou à usage collectif ou des services communs affectés à l'usage ou nécessaires à l'exploitation uniquement d'un groupe de locaux au sein du Centre pourront être réparties au prorata de la surface exploitée laquelle correspond à

la Surface GLA des Locaux, le cas échéant pondérée suivant le barème prévu dans la Partie I, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné, qui sont loués ou susceptibles d'être loués, telles que, le cas échéant, pondérées suivant le barème prévu dans la Partie I.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail, de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

27.1.3 L'ensemble des charges communes de l'ensemble immobilier et/ou du Centre correspondra à des dépenses engagées pour compte commun des preneurs, exploitants et occupants de l'ensemble immobilier et/ou du Centre, qu'il s'agisse des dépenses engagées par le Bailleur ou par l'Entité Collective de Gestion s'il en existe une ou tout autre organe désigné pour gérer le Centre.

27.1.4 Les parties communes ou à usage collectif du Centre ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre, [qu'elles soient générales ou spéciales], incluent à titre d'exemple, sans que cette énumération ne soit limitative :

- les parkings, voies d'accès, circulations extérieures, espaces verts ou libres, le mobilier urbain, les installations d'agrément, bassins, fontaines, installations ludiques etc), les passages pour camions et voitures, les routes, promenoirs, trottoirs, les portiques et barrières, les V.R.D, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les réseaux de chauffage et de froid, en ce compris les installations de production, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, incluant les équipements de retraitement de l'eau, bassins séparateurs et tous équipements annexes participant à la protection de l'environnement, les abris, les aires de chargement ou de déchargement, les stations de bus et taxis, taxiphones,
- piliers et poteaux, éléments horizontaux de charpente, etc., l'ossature, les éléments qui assurent le clos, le couvert, les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, les toitures, verrières, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mail, rues, couloirs, gaines, rampe, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants inclinés, ascenseurs, monte-charges ...), les locaux de pré-collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, etc ... , les dispositifs de fermeture des accès du Centre et/ou de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre, l'étanchéité et tous revêtements et isolants horizontaux ou verticaux,
- les totems, équipements publicitaires et enseignes collectives de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre, même s'ils sont situés hors de l'emprise de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre ou du Centre,
- les réseaux filaires ou hertziens de toute nature, les périphériques, et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

27.1.5 En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre sont les suivantes :

- Nettoyage
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien du Centre et de l'ensemble immobilier dont dépend le Centre
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Surveillance
- Climatisation, chauffage, VMC
- Fonctionnement général
- Impôts, taxes, redevances :
 - impôts, taxes et redevances liés au bâtiment,
 - impôts, taxes et redevances liés à l'exploitation,
 - autres impôts, taxes et redevances.
- Honoraires
- Travaux
- Procédures judiciaires et référés
- Promotion

27.1.6 Au titre des différentes catégories visées ci-dessus à l'article 27.1.5, il est précisé, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail afférents aux parties communes ou à usage collectif ou aux services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre et que le Preneur remboursera au Bailleur, comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, les dépenses exposées pour :

- (a) le nettoyage des parties communes ou à usage collectif et l'enlèvement des déchets qui en proviennent (y compris s'ils y ont été abandonnés par des tiers) ; le déneigement et salage de la voirie ;
- (b) y compris en cas de vandalisme ou de dégâts causés par des tiers, ou de travaux occasionnés par force majeure ou cas fortuit, par la vétusté, l'obsolescence technique, ou résultant de mise en conformité avec des réglementations antérieures si la mise en œuvre est fractionnée sur plusieurs années, ou actuelles ou postérieures à la date des présentes, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, fixés ou prescrits par les autorités administratives, et ce, nonobstant, les dispositions de l'article 1719 2° du Code civil, ou de travaux relevant des articles 605 ou 1720 du code civil :

- l'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, le ravalement, les réfections, les réparations, les rénovations, y compris, pour tout ce qui précède, avec amélioration technique, fonctionnelle, qualitative ou esthétique, et ce, quelle que soit la nature des travaux y relatifs, des parties communes ou à usage collectif,
- toutes dépenses liées aux équipements communs ou collectifs, notamment équipements de climatisation et de chauffage, liaisons mécaniques (y compris les ascenseurs, monte-charges, trottoirs roulants, escaliers mécaniques et tout équipements permettant le déplacement mécanisé des personnes et des biens tant sur le plan horizontal que vertical) et notamment, l'entretien, le fonctionnement, le remplacement, le renouvellement, les réfections, les réparations, les rénovations, y compris, pour tout ce qui précède, avec amélioration technique, fonctionnelle, qualitative ou esthétique,
- les dépenses d'acquisition ou de location des parties, installations, éléments ou réseaux communs ou à usage collectif (éventuellement financés au moyen d'un leasing, crédit-bail ou crédit)

à la seule exception des dépenses et honoraires relatifs aux travaux et aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail, le Preneur supportant les dépenses et honoraires relatifs aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au bail.

- (c) le service d'ordre éventuel dans les parties communes ou à usage collectif, les moyens de lutte contre les effractions et le vandalisme tant sur le plan humain que matériel ou jugé comme tel y compris dans les zones périphériques au Centre, (sans qu'il emporte à la charge du Bailleur obligation de gardiennage) ;
- (d) les moyens de lutte contre l'incendie tant sur le plan humain que matériel, qui ne seront pas limités à ceux requis pour satisfaire aux exigences réglementaires ou à celles des contrats d'assurance (tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinklers) y compris dans les magasins) ;
- (e) le chauffage des parties communes ou à usage collectif, y compris toute alimentation (notamment électricité, gaz et eau), les réseaux de distribution ;
- (f) la réfrigération ou ventilation des parties communes ou à usage collectif, y compris toute alimentation (notamment électricité, gaz et eau), les réseaux de distribution ;
- (g) l'éclairage et l'eau des parties communes ou à usage collectif ;
- (h) toute dépense relative à la signalétique du Centre située aux abords de ce dernier même sur des immeubles ou emplacements n'en dépendant pas ;
- (i) les frais de direction, d'administration, de syndic de copropriété ou d'union de syndicats, de direction d'associations foncières ou syndicales, de fonctionnement de la Direction du Centre, d'administration de biens, de gestion immobilière ou locative et plus généralement tous honoraires à l'exception de ceux qui ne pourraient être

imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au Bail ;

- (j) tous impôts, taxes et redevances payés par le Bailleur en qualité de propriétaire ou à raison du Centre ou de son exploitation et notamment mais non limitativement, la taxe foncière (frais de gestion et d'enrôlement inclus), les taxes additionnelles à l'impôt foncier, le cas échéant, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe de balayage, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe SACEM SPRE, la redevance radio électrique, la taxe d'enseigne, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe sur l'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets et les impôts, taxes, redevances, contributions et cotisations connexes grevant les parties communes ou à usage collectif, actuels et futurs (et ceux grevant les parties à usage privatif tant que l'administration ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires ou ayants-droit et les commerçants) et plus généralement les taxes, redevances, contributions et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou du Centre ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- (k) tous les coûts entraînés par toute servitude active [amodiation, prise à bail ou en concession d'espaces à usage collectif, autorisation ou concession domaniale pour tout accès piéton ou motorisé au Centre] ;
- (l) tous les frais de Justice nécessités par l'exploitation et la conservation des locaux communs et qui ne seraient pas imputables à un occupant en particulier ;
- (m) les autres dépenses les concernant qui ne peuvent être affectées à une catégorie ci-dessus (notamment les primes d'assurance relatives à l'immeuble et aux risques du propriétaire ; les frais nécessités par la gestion du Centre : matériels, personnel, fournitures, courrier, téléphone, prestataires extérieurs, frais divers, etc) ;
- (n) Les frais de communication, de promotion, de développement, et d'animation du Centre ;
- (o) Les frais de location et notamment ceux afférents à tous équipements, et notamment au parking, qui auraient été exposés dans le cadre de l'exploitation du Centre.

27.1.7 Les chapitres allant de (a) à (o) visés à l'article 27.1.6 comprennent tous les frais directs et indirects nécessaires à l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, prestations, et leurs accessoires d'usage, nécessaires ou obligatoires et notamment mais non limitativement les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts, contributions ou taxes, les honoraires versés à des tiers (en ce compris les affiliés du Bailleur), frais d'études, rémunérations des bureaux de contrôle, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges afférant aux groupements tels qu'associations syndicales, associations foncières, associations de quartier, syndicats et unions de syndicats, auxquels le Centre appartient ou appartiendra, et les frais généraux.

27.1.8 Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des charges, impôts, taxes et redevances des parties communes ou à usage collectif ou des services communs de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre et/ou du Centre s'opérera dans la limite des dispositions d'ordre public légales ou réglementaires applicables au Bail de manière impérative ;

- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation et adressera au Preneur un état récapitulatif annuel.

27.2 Charges privatives

27.2.1 Le Preneur devra régler au Bailleur, pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels, les charges privatives correspondant aux dépenses imputables aux parties privatives des Locaux ou du groupe de locaux incluant les Locaux (si elles n'étaient pas incluses dans les charges communes).

27.2.2 En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties privatives des Locaux ou du groupe de locaux incluant les Locaux sont les suivantes :

- Fluides, chauffage, ventilation, climatisation,
- Elimination des déchets,
- Enseignes et antennes,
- Parking personnel,
- Sécurité incendie,
- Surveillance,
- Hygiène, santé,
- Honoraires,
- Impôts, taxes, redevances :
 - impôts, taxes et redevances liés au bâtiment,
 - impôts, taxes et redevances liés à l'exploitation,
 - autres impôts, taxes et redevances.
- Entretien, réparation, travaux,
- Promotion.

27.2.3 Au titre des différentes catégories visées ci-dessus à l'article 27.2.2, le Preneur remboursera, au Bailleur, toutes les dépenses imputables aux parties privatives des Locaux ou d'un groupe de locaux incluant les Locaux, c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative :

- (a) les frais occasionnés par l'entretien ordinaire, les réparations quelles que soient leur nature, les grosses réparations ou le renouvellement des ouvrages, et/ou éléments composant les Locaux, à la seule exception des dépenses et honoraires, relatifs aux travaux et aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, qui ne pourraient être imputés au Preneur en vertu d'une disposition d'ordre public légale

ou réglementaire, impérativement applicable au Bail, le Preneur supportant les dépenses et honoraires relatifs aux grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, dont l'imputation au Preneur n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public – légale ou réglementaire – impérativement applicable au bail.

- (b) les impôts, taxes, redevances, contributions et cotisations de toute nature, actuels et futurs et plus généralement les taxes, redevances, contributions et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement (en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement) et notamment, le cas échéant la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, la taxe ou redevance d'assainissement, la taxe générale sur les activités polluantes, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les déchets ;
- (c) les frais de tri et d'élimination des déchets des parties privatives ainsi qu'il est précisé dans le Règlement Intérieur et/ou la réglementation applicable ;
- (d) les frais d'alimentation en fluide chauffant et en fluide réfrigérant des Locaux calculés dans les conditions ci-après fixées s'il n'en est disposé différemment en annexe ;
- (e) les frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des Locaux ;
- (f) tous les frais d'ouverture des parties communes ou à usage collectif ou résultant de services communs encourus à la demande du Preneur ou d'un groupe de preneurs, ou entraînés par son (leur) fait, tels que, notamment mais non limitativement les frais résultant de l'ouverture du Centre en tout ou en partie hors de ses horaires ;
- (g) La sécurité incendie des Locaux et équipements associés,
- (h) Toutes primes versées ou supportées par le Bailleur au titre de l'article 19.1.
- (i) Les frais de communication, de promotion, de développement, et d'animation du Centre.

27.2.4 Les chapitres allant de (a) à (i) visés à l'article 27.2.3 comprennent tous les frais directs et indirects nécessaires à l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, prestations, et leurs accessoires d'usage, nécessaires ou obligatoires et notamment mais non limitativement les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts, contributions ou taxes, les honoraires versés à des tiers (en ce compris les affiliés du Bailleur), frais d'études, rémunérations des bureaux de contrôle, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges afférant aux groupements tels qu'associations syndicales, associations foncières, associations de quartier, syndicats et unions de syndicats, auxquels le Centre appartient ou appartiendra, et les frais généraux.

27.2.5 S'il n'en est disposé différemment dans les pièces annexes du Bail, les charges privatives sont calculées de la façon suivante :

- (a) Charges afférentes aux Locaux uniquement : elles seront refacturées au Preneur en intégralité ;

- (b) Charges afférentes à un groupe de locaux incluant les Locaux : elles seront refacturées au Preneur au prorata de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné qui sont loués ou susceptibles d'être loués.

Toutefois, s'agissant des dépenses d'eau privatives (abonnement et consommations, impôts inclus), elles seront réparties comme suit :

- Si le Preneur dispose d'un compteur individuel, seule sa consommation effective lui sera facturée.

L'installation et les relevés des compteurs ainsi que la répartition des dépenses d'eau privatives pourront être confiés à un exploitant extérieur. Dans ce cas le Preneur supportera l'intégralité des frais correspondant à ses Locaux à leur coût réel.

- Si le Preneur ne dispose pas de compteur individuel, elles seront refacturées au Preneur au prorata de la surface exploitée correspondant à la Surface GLA des Locaux, par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux du groupe de locaux concerné et qui sont loués ou susceptibles d'être loués et qui ne disposent pas de compteur individuel.

27.2.6 Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des charges, impôts, taxes et redevances des parties privatives des Locaux ou d'un groupe de locaux s'opérera dans la limite des dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, sous réserve que lesdites dispositions légales ou réglementaires soient applicables au Bail de manière impérative ;
- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation et adressera au Preneur un état récapitulatif annuel.

27.3 Paieiment des charges

27.3.1 Les charges communes et privatives sont payables par le Preneur, à titre provisionnel d'avance, soit chaque trimestre, aux termes des 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre soit le premier de chaque mois. Chaque provision sera égale au quart (provision trimestrielle) ou au douzième (provision mensuelle) du budget prévisionnel de l'année considérée.

27.3.2 Le montant et la périodicité des provisions sont fixés par le Bailleur.

27.3.3 L'état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera communiquée au Preneur (i) au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, ou (ii) si le Centre est soumis au régime de la copropriété (ou analogue), dans le délai de trois mois (3) à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

27.3.4 Les charges seront réglées au moyen de prélèvements automatiques ainsi qu'il est dit à l'Article 24 ci-dessus, et assujetties à la T.V.A. au taux en vigueur à chaque échéance.

27.4 Avance sur charges

- 27.4.1 Une avance permanente de trésorerie sur charges sera versée au Bailleur lors de la livraison des Locaux au Preneur, égale à trois mois de provision sur charges, calculée sur le budget prévisionnel à l'ouverture du Centre et sur le budget de l'année civile précédente pour les années suivantes.
- 27.4.2 Elle sera réajustée en plus ou en moins, en cours d'année civile, en considération du budget clos pour l'année précédente, pour être égale au quart dudit budget. Elle sera restituée au Preneur lors du départ des Locaux, après apurement de son compte.
- 27.4.3 En cas de cession de fonds de commerce en cours de contrat, le Preneur s'interdit de demander au cessionnaire le remboursement de ladite avance de trésorerie. Elle lui sera restituée par le Bailleur après apurement de son compte.

27.5 Extension éventuelle du Centre

En cas d'extension du Centre, le Bailleur pourra ou non, compte tenu de l'impossibilité pratique de déterminer les équipements techniques spécifiques à l'extension à la date de signature du Bail, faire participer les occupants de l'extension aux charges communes du Centre avant extension.

ARTICLE 28 - IMPOTS, TAXES, REDEVANCES

- 28.1 Le Preneur réglera au Bailleur aux mêmes époques que les Loyers et charges, à titre provisionnel la quote-part correspondant aux Locaux de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière (en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement), de tous impôts, contributions, redevances et taxes, actuels et futurs, appelés auprès du Bailleur, afférents aux Locaux, (y compris, le cas échéant la taxe additionnelle au droit au bail) et plus généralement des taxes, contributions, redevances et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement. La quote-part correspondant aux Locaux sera calculée en fonction de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux dépendant du Centre, qui sont loués ou susceptibles d'être loués.
- 28.2 Les provisions feront l'objet d'un ajustement à intervenir lors du 1er trimestre suivant l'année civile écoulée ou trimestre suivant, sur la base des impositions réelles.
- 28.3 Il devra également acquitter directement tous les autres impôts, contributions, taxes relatifs aux Locaux (impôts locaux, taxe professionnelle, cotisation foncière des entreprises etc...) ainsi que les charges de ville, de police, de voirie, de manière que le Bailleur ne puisse être aucunement recherché à ce sujet. Il devra justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment en fin de Bail, de la mise à jour de sa situation fiscale.
- 28.4 Il est précisé que :

- l'imputation au Preneur des taxes, impôts, contributions et redevances s'opérera dans la limite des dispositions d'ordre public, légales ou réglementaires impérativement applicables au Bail de manière impérative ;
- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de Bail, le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

ARTICLE 29 - PENALITES DE RETARD

- 29.1** A défaut de paiement de toute somme due en vertu du Bail à son échéance, une majoration de dix pour cent (10%) des sommes dues sera appliquée à titre de pénalité, sans préjudice de la mise en jeu de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur, des intérêts de retard prévus ci-après et de tous dommages-intérêts supplémentaires que le Bailleur serait en droit de réclamer. Cette pénalité s'appliquera de plein droit à compter de la date d'exigibilité des sommes dues, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.
- 29.2** Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêt [si bon semble au Bailleur] un mois à compter de cette date jusqu'au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure. Cet intérêt sera égal au taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée majoré de cinq cents points de base (c'est-à-dire si par exemple le taux d'intérêt légal est de 4 %, le taux majoré sera de 9 %).
- 29.3** Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais que le Bailleur pourrait supporter en raison de son retard, et en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.
- 29.4** Au cas où le Preneur n'aurait pas réglé dans les conditions et aux dates prévues les honoraires, contributions diverses, remboursements, primes, etc... mis à sa charge par les présentes et leurs annexes, et si le Bailleur en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du Bailleur au taux majoré indiqué à l'Article 29.2 ci-dessus.

TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30 - CLAUSE RESOLUTOIRE

- 30.1** Il est expressément stipulé qu'en cas de défaut de paiement d'un seul terme de Loyer ou fraction de terme de Loyer, de rappel de Loyer dû après fixation amiable ou judiciaire, de supplément dû au titre de réajustement de la clause Loyer Variable, du dépôt de garantie ou de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des charges et accessoires ou avances sur charges, de l'indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux en application de l'article L.145-28 du Code de Commerce ou de l'article 1240 du Code civil et plus généralement de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette en ce compris toute somme en exécution d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution par le Preneur d'une quelconque des obligations mise à sa charge tant par le présent Bail et/ou ses annexes que par les dispositions non abrogées du Décret du 30 septembre 1953 et des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce et après expiration d'un délai d'un mois suivant sommation notifiée par voie extra judiciaire d'exécuter l'obligation méconnue ou commandement de payer restés infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et ce, même en cas d'exécution par le Preneur postérieurement à l'expiration du délai ci-dessus.

- 30.2** De la même manière toute offre de paiement après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.
- 30.3** Il est expressément convenu entre les Parties que cette résiliation pourrait intervenir quelle que soit la cause et ou l'ancienneté de la créance ou l'obligation non respectée.
- 30.4** L'acquisition par le Bailleur de la présente clause résolutoire ne mettra pas fin aux obligations du Preneur et notamment à celle de payer les Loyers et charges échus non réglés.
- 30.5** Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des Locaux et dans ce cas, le dépôt de garantie et les Loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 31 - INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation, à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des Locaux après résiliation de plein droit, judiciaire, conventionnelle ou expiration du bail, est fixée à un pour cent (1 %) du Loyer annuel facturé et indexé de la dernière année de location, par jour de calendrier jusqu'à la reprise des Locaux par le Bailleur et augmenté des charges exigibles au titre du Bail, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être demandés en justice par le Bailleur.

ARTICLE 32 - INDIVISIBILITE DU BAIL

Le Bail est stipulé indivisible au bénéfice exclusif du Bailleur ; en cas de co-preneurs, l'obligation de ceux-ci sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 33 - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE

- 33.1** Le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni se substituer aucune personne physique ou morale dans les Locaux, même à titre gratuit. Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du Preneur dans les lieux loués est formellement interdite.
- 33.2** Toute location-gérance est soumise à l'agrément du Bailleur, et devra comporter une clause de résiliation de plein droit en cas de cession du fonds de commerce.

ARTICLE 34 - CESSION

- 34.1** Le Preneur ne pourra céder son Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le Centre. L'acquéreur du fonds de commerce devra être agréé par le Bailleur auquel la cession sera signifiée préalablement à sa réalisation.
- 34.2** La cession ne pourra être régularisée que si le cédant a intégralement exécuté ses obligations, notamment relatives au loyer et aux charges, envers le Bailleur.
- 34.3** Cette cession sera régularisée par acte authentique, auquel interviendra le Bailleur, et dont une expédition lui sera remise aux frais du Preneur. Le cédant sera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des Loyers et de l'exécution du Bail, notamment en ce qui concerne l'affectation donnée aux Locaux loués et résultant de

l'Article 3 ci-dessus pendant toute la durée résiduelle du Bail. Cette garantie solidaire ne pourra être invoquée par le Bailleur que dans la limite des éventuelles dispositions légales qui seraient impératives. Par dérogation à l'article L.145-16-1 du code de commerce, le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- 34.4** En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur ou de son représentant, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant devant être remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues à l'Article 26 du présent Bail.
- 34.5** Le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du Bail ou de ses prorogations et renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.
- 34.6** Pour permettre au Bailleur de faire jouer son droit de préemption, le Preneur devra lui communiquer au moins quarante-cinq jours à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.
- 34.7** La notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité, l'indication de l'état civil et de l'adresse du cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K-Bis de moins de trois mois, l'indication du prix de vente du fonds de commerce et les modalités de paiement du prix, l'évaluation du stock, l'énumération des contrats conclus par le cédant en ce compris les contrats de travail avec identification des cocontractants, de manière générale toutes les autres conditions de la vente projetée. Le Bailleur devra informer le Preneur, dans un délai de quarante cinq jours à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision éventuelle d'user de son droit de préemption. Le Bailleur pourra également déclarer vouloir se substituer un tiers dans l'exercice de ce droit de préemption. La date faisant foi sera celle d'expédition de la lettre d'acceptation éventuelle du Bailleur à la notification du Preneur, laquelle vaudra vente dans les conditions prévues par l'article 1589 du Code Civil.
- 34.8** En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.
- 34.9** Si la cession du fonds porte sur les stocks et les contrats en cours, toute justification doit être donnée au Bailleur en même temps que la notification sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et la personnalité des co-contractants pour que la notification soit valable.
- 34.10** Si la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale, le Bailleur pourra encore se substituer, ou substituer tout tiers de son choix, au cessionnaire, en notifiant sa décision au cédant dans le mois de la date prévue pour la signature de l'acte de cession.

34.11 Enfin, pour se conformer aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il devra être établi entre le Bailleur et le cessionnaire au jour de la prise d'effet de la cession un état des lieux, étant d'ores et déjà expressément convenu que :

- cet état des lieux sera établi :
 - o pour le seul accomplissement de la formalité prévue à l'article L.145-40-1 du Code de commerce
 - o soit amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier aux frais partagés des parties ;
- l'obligation de délivrance du Bailleur sera, totalement, remplie par la prise de possession des Locaux en l'état au jour de la cession ;
- en conséquence, le Bailleur ne garantira, ni l'état des Locaux, ni les vices de toute nature cachés ou apparents, ni l'adaptation des Locaux à l'activité du cessionnaire, ni toute autre disposition figurant à ce sujet dans l'acte de cession entre le cédant et le cessionnaire, relativement à l'état des Locaux, le cessionnaire devant faire son affaire personnelle des rapports de droit pouvant exister à l'encontre du cédant, de sorte que la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires ne puisse être recherchée ;
- seul l'état des lieux d'entrée initial établi entre le Preneur et le Bailleur lors de la Livraison tel que visé à l'ARTICLE 5 - fera foi entre le Bailleur et le cessionnaire (notamment pour déterminer les obligations du cessionnaire lors de la restitution des Locaux dans les conditions visées à l'ARTICLE 17 -), ce que le cessionnaire devra confirmer, sans réserves, au Bailleur au moment de la cession, le cédant s'en portant fort.

34.12 L'acte de cession devra impérativement reprendre les dispositions du présent article 34.11 sous peine de nullité de la cession.

ARTICLE 35 - RENOUELEMENT

35.1 Le renouvellement éventuel du présent Bail ne pourra être consenti et accepté que pour une nouvelle période de dix ans [sauf disposition légale ou réglementaire impérative contraire].

35.2 Lors de chaque éventuel renouvellement successif le loyer de renouvellement sera nécessairement le Loyer à deux composantes de l'Article 22 du présent Bail, c'est-à-dire un Loyer Variable fixé au taux convenu en Partie I du présent Bail, qui ne pourra en tout état de cause être inférieur à un loyer minimum garanti égal à la valeur locative des Locaux à la date d'effet du renouvellement du Bail.

35.3 Lors de chaque éventuel renouvellement successif :

- les Parties conviennent que le montant du loyer minimum garanti du Bail ainsi renouvelé, sera fixé à la valeur locative, telle que définie par l'article L.145-33 du Code de Commerce et les articles R.145-2 et suivants du Code de Commerce . D'un commun accord entre les Parties, la valeur locative sera fixée par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du Centre, ou à défaut, d'un Centre

Commercial équivalent, sauf à être corrigée en considération des différences constatées entre les Locaux et les locaux de référence ;

- en tant que de besoin, il est expressément convenu entre les Parties que (i) le loyer minimum garanti de renouvellement ne sera pas plafonné et (ii) l'éventuelle variation à la hausse du loyer minimum garanti qui découlera de cette fixation à la valeur locative ne sera pas limitée et pourra conduire à des augmentations supérieures pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

35.4 A défaut d'accord amiable, en tant que de besoin, les Parties attribuent volontairement expressément compétence au Juge des Loyers du Tribunal de Grande Instance compétent pour fixer le loyer minimum garanti à la valeur locative, comme il est dit ci-dessus.

ARTICLE 36 - FORMALITES

Toute formalité qui serait la suite du Bail sera effectuée aux frais du seul Preneur.

ARTICLE 37 - COMPETENCE

Tout litige relatif aux présentes et à leurs suites sera de la compétence des Tribunaux de Paris.

ARTICLE 38 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- (a) le Bailleur, en son siège social,
- (b) le Preneur, dans les Locaux.

ARTICLE 39 - FRAIS ET HONORAIRES

39.1 Le Preneur s'oblige à s'acquitter à la signature du présent Bail d'une somme forfaitaire telle que définie en Partie I au titre de sa participation aux frais et honoraires d'une part de rédaction des présentes et d'autre part d'assistance administrative attachée à toute déclaration préalable transmise et élaborée par le Preneur.

39.2 Ces frais et honoraires tels que stipulés en Partie I s'entendent hors taxes et seront majorés de la T.V.A. en vigueur à la date de signature du présent Bail.

ARTICLE 40 - DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Le Bailleur et le Preneur affirment leur attachement à poursuivre les objectifs en matière de développement durable tels qu'exposés dans l'Annexe Environnementale.

ARTICLE 41 - DECLARATIONS

- 41.1** Le Preneur reconnaît avoir reçu du Bailleur un état des risques naturels, miniers, et technologiques (ERNMT) du périmètre dans lequel sont situés les Locaux, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement. Cet état des risques est annexé aux présentes. Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation du Centre au regard de cette réglementation et s'interdit tout recours à ce sujet contre le Bailleur.
- 41.2** Le Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E) tel que prévu et en application des articles L. 134-1 à L.134-5, du Code de la construction et de l'habitation est joint à des fins d'information aux présentes conformément aux dispositions de l'Arrêté du 18 avril 2012 du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, relatif au diagnostic de performance énergétique pour les Centres Commerciaux existants proposés à la Vente ou à la Location en France Métropolitaine (publié au J.O du 28 avril 2012), arrêté pris en application de la Loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010.
- 41.3** L'article L 125-7 du code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 du code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement.
- 41.4** Dans l'hypothèse où le Centre entre dans le champ d'application du dossier technique amiante, le Bailleur tient à la disposition du Preneur le dossier technique amiante relatif au Centre (en ce compris, les Locaux). Le Preneur reconnaît avoir consulté le dossier et déclare en avoir une parfaite connaissance, et faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

ARTICLE 42 - ACTES ET FAITS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL

Le présent Bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui aurait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à bail des Locaux.

ARTICLE 43 - SUBSTITUTION

Si, pendant la durée du Bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie du Centre, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert, dans les droits et obligations du Bailleur, conformément aux termes et conditions de l'acte passé entre le Bailleur et ledit tiers au titre de ce transfert, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

ARTICLE 44 - DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Le Preneur reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Ainsi, pour le cas où la vente des Locaux par le Bailleur entrerait dans les prévisions d'un des cas d'applicabilité énumérés à l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément à son droit de préemption.

Cet Article constitue pour le Bailleur une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

ARTICLE 45 - OBLIGATION D'INFORMATION

Le Preneur s'engage irrévocablement à notifier au Bailleur au plus tard dans les trois (3) mois de leur survenance par lettre recommandée avec avis de réception tous faits ayant pour effet de modifier significativement sa situation juridique, notamment et de manière non limitative, toute modification significative de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, de siège social), fusion, scission, transfert universel de patrimoine, ou tout changement de contrôle du Preneur et/ou des sociétés qui le contrôlent directement ou indirectement. Cette notification devra être accompagnée des justificatifs y afférents.

Annexe A

DEFINITIONS

Dans le présent Bail, les termes commençant par une majuscule ont, sauf dispositions contraires, le sens qui leur est donné dans le présent Article.

« **Annexes** » signifie les annexes du Bail dont la liste figure en Partie I .

« **Annexe Environnementale** » signifie l'annexe intitulée « annexe environnementale » telle qu'elle figure en annexe du Bail.

« **Bailleur** » a la signification qui lui est donnée en tête du présent Bail.

« **Bail** » signifie le présent bail, en ce inclus, le préambule, la Partie I, la Partie II et les Annexes.

« **Centre** » signifie l'ensemble immobilier à usage de centre commercial, tel que plus amplement défini en Partie I .

« **Cahier des Charges** » signifie le document dénommé, selon le cas, cahier des charges, cahier des prescriptions techniques et architecturales ou cahier preneur ou plus largement tout autre document technique, ainsi que ses éventuelles annexes, tels que figurant en Annexe du Bail.

« **DPE** » Diagnostic de Performance Energétique à la signification qui lui est donnée à l'Article 41.2 et tel qu'il figure en annexe du bail.

« **Dossier d'Aménagement Preneur** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 14.1.

« **Entité Collective de Gestion** » signifie l'entité ou les entités (syndicat de copropriétaires AFUL, AFU, ASL...) dénommées comme telles dans la Partie I ou toute entité qui pourrait venir à être postérieurement créée par l'effet de la loi, ou avec l'accord du Bailleur, en substitution ou non d'une Entité Collective de Gestion existante, aux fins d'organiser la conservation, la gestion ou l'administration, de tout ou partie du Centre.

« **Livraison** » signifie la date à laquelle le Preneur prend possession des Locaux, comme il est dit à l'Article 5.

« **Locaux** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.1.

« **Loyer** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Loyer Minimum Garanti** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Loyer Variable** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 22.1.

« **Organisme des Commerçants du Centre** » signifie l'Organisme des Commerçants du Centre tel que le cas échéant défini dans l'Exposé du Bail, et/ou tout organisme quelle qu'en soit la nature juridique (société commerciale, association, Groupement d'Intérêt Economique ou autre) qui viendrait à être créé, en substitution le cas échéant de l'Organisme des Commerçants du Centre existant, en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement, l'animation et la publicité.

« **Partie I** » signifie les stipulations figurant dans la première partie du Bail

« **Partie II** » signifie les stipulations figurant dans la seconde partie du Bail

« **Règlement Intérieur** » signifie le règlement intérieur du Centre tel que figurant en Annexe du Bail, et le cas échéant, tel qu'ultérieurement modifié.

« **Parties** » signifie le Bailleur et le Preneur.

« **Preneur** » a la signification qui lui est donnée en tête du présent Bail.

« **Surface GLA** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.2.

« **Surface de Vente** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 2.3.

« **Travaux d'Aménagement** » a la signification qui lui est donnée à l'Article 6.

TABLE DES MATIERES DE LA PARTIE II

PARTIE II.....	1
TITRE I - OBJET ET DUREE DU CONTRAT	1
ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DES PARTIES	1
ARTICLE 2 - LOCAUX	1
ARTICLE 3 - DESTINATION.....	2
ARTICLE 4 - DUREE DU BAIL	3
TITRE II - LIVRAISON, AMENAGEMENT ET TRAVAUX.....	4
ARTICLE 5 - LIVRAISON DES LOCAUX.....	4
ARTICLE 6 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR.....	5
ARTICLE 7 - COMPTE PRORATA.....	5
ARTICLE 8 - OUVERTURE DES LOCAUX	5
ARTICLE 9 - NON-OUVERTURE A LA DATE PREVUE	5
TITRE III - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES	6
ARTICLE 10 - AUTORISATIONS ET REGLEMENTATIONS ADMINISTRATIVES	6
ARTICLE 11 - REGLEMENTS.....	6
ARTICLE 12 - PROMOTION ET ANIMATION DU CENTRE	6
ARTICLE 13 - EXPLOITATION DES LOCAUX.....	8
ARTICLE 14 - AMENAGEMENT – ENTRETIEN	9
ARTICLE 15 - RECOURS DIVERS	13
ARTICLE 16 - INOBSERVATION DES OBLIGATIONS.....	14
ARTICLE 17 - RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN DE BAIL	14
ARTICLE 18 - NON-CONCURRENCE	14
ARTICLE 19 - ASSURANCES SOUSCRITES AU NOM DU BAILLEUR.....	14
ARTICLE 20 - ASSURANCES SOUSCRITES PAR LE PRENEUR.....	15
ARTICLE 21 - RENONCIATION A RECOURS	16
TITRE IV - LOYER ET CHARGES.....	16
ARTICLE 22 - LOYER.....	16
ARTICLE 23 - DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES.....	18
ARTICLE 24 - PAIEMENT DU LOYER	19
ARTICLE 25 - T.V.A.	20
ARTICLE 26 - DEPOT DE GARANTIE.....	20
ARTICLE 27 - CHARGES.....	21

ARTICLE 28 - IMPOTS, TAXES, REDEVANCES	29
ARTICLE 29 - PENALITES DE RETARD.....	30
TITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES	30
ARTICLE 30 - CLAUSE RESOLUTOIRE	30
ARTICLE 31 - INDEMNITE D'OCCUPATION	31
ARTICLE 32 - INDIVISIBILITE DU BAIL	31
ARTICLE 33 - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE	31
ARTICLE 34 - CESSION	31
ARTICLE 35 - RENOUVELLEMENT.....	33
ARTICLE 36 - FORMALITES.....	34
ARTICLE 37 - COMPETENCE	34
ARTICLE 38 - ELECTION DE DOMICILE	34
ARTICLE 39 - FRAIS ET HONORAIRES	34
ARTICLE 40 - DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE	34
ARTICLE 41 - DECLARATIONS.....	35
ARTICLE 42 - ACTES ET FAITS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DU BAIL	35
ARTICLE 43 - SUBSTITUTION.....	35
ARTICLE 44 - DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR.....	35
ARTICLE 45 - OBLIGATION D'INFORMATION.....	36
ARTICLE 45 - OBLIGATION D'INFORMATION	36

Il est rappelé que le Bail a été divisé en deux parties pour les seuls besoins de facilité d'exploitation et que l'ensemble des stipulations du Bail, que ce soient celles de la Partie I ou celles de la Partie II, a été librement négocié entre les Parties. En conséquence, les Parties reconnaissent que le Bail étant un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, l'article 1171 du Code civil n'est pas applicable aux présentes.

Fait à PARIS

le 28 décembre 2017

(en trois exemplaires originaux dont deux exemplaires pour le Bailleur)

Pour le Preneur

"lu et approuvé"

Lu et approuvé

A. J. W. H.

Paris le 19 x 11 2017

Pour le Bailleur

"lu et approuvé"

[Signature]

[Signature]

En accord avec les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page

FAIT A PARIS
EN 3 exemplaires dont 2 pour le bailleur
Le 28 décembre 2017

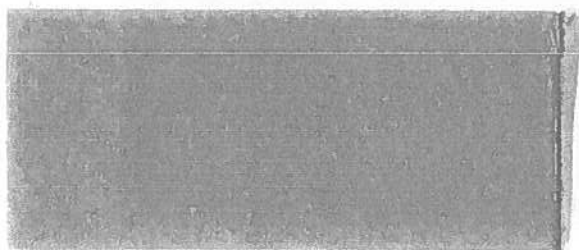
entre les parties, les
liées par ASSEMBLACT
nt toute substitution ou
sont seulement signées à
nière page.

LE PRENEUR
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

A. J. W. Hoff

Paris le 19/xii/17
M. W. Hoff
LE BAILLEUR
« Lu et approuvé »



CERTIFICAT de RECEPTION des INFORMATIONS
visées aux articles L 145-40-2 C. Com et R 145-36 C. Com

CENTRE : MARSEILLE GRAND LITTORAL

Bailleur : Société KLEPIERRE GRAND LITTORAL

Local : B94/B95

Preneur : SARL SOFA DEVELOPPEMENTS

Entité collective de gestion de l'immeuble : Association Foncière Urbaine Libre du Centre Commercial GRAND LITTORAL

DOCUMENTS REMIS :

(i) un état prévisionnel des travaux dont la réalisation est envisagée dans les trois années suivant la conclusion du bail [Annexe 1]

Ce document constitue un récapitulatif des travaux envisagés à la date des présentes par le Bailleur ou l'entité collective de gestion.

En tant qu'état prévisionnel, le Bailleur n'en garantit pas la réalisation ou l'exhaustivité : le volume, la nature, le calendrier et le coût des travaux étant susceptibles d'être modifiés.

Par réalisation, il convient d'entendre le démarrage effectif de l'exécution des travaux tel qu'il a pu être envisagé à la date d'établissement de l'état prévisionnel ; il en va de même du budget prévisionnel.

Cet état ne préjuge pas, au regard du particularisme de la structure juridique de gestion de l'ensemble immobilier dont dépend les Locaux donnés à Bail, des travaux dont la réalisation serait envisagée ou viendrait à être décidée ultérieurement par le Bailleur ou par l'entité collective de gestion et non connu à la date d'établissement du présent état.

(ii) un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leurs coûts [Annexe 2]

Les travaux inclus dans ledit état sont ceux qui ont été exécutés dans les trois années calendaires précédant la date de conclusion du Bail ou la date de l'échéance triennale.

Les travaux exécutés incluent les travaux engagés mais non achevés à hauteur de leur pourcentage d'avancement.

Le coût mentionné est celui des acomptes ou situations de travaux correspondant aux travaux de la période ; si ceux-ci n'ont été réalisés que partiellement sur la période ou que les acomptes visent également des travaux à réaliser après son terme, le coût est calculé prorata temporis.

L'état récapitulatif des travaux réalisés et leurs coûts n'a qu'une valeur informative. Il ne peut, de quelque manière que ce soit, servir de référence et ne préjuge pas des années à venir.

Le Preneur déclare (i) que les états susvisés lui ont été fournis à titre purement indicatif, sans garantie de la part du Bailleur, (ii) qu'ils n'ont eu aucune influence sur la conclusion ou l'exécution du Bail (iii) que le Bailleur a pleinement satisfait à ses obligations au titre des articles L.145-40-2 et R.145-36 du Code de Commerce.

Fait en deux exemplaires originaux dont un exemplaire pour le Bailleur
à Paris le 28 décembre 2017

Le Preneur
Nom et qualité
Signature

Andrew WHITTAKER
(Gérant)

A. J. Whittaker

ANNEXE 1 : ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX DE 2016 A 2020

Immeuble

MARSEILLE G.L.

	2016	2017	2018	2019	2020
AERAILIQUE	8 665 €	45 755 €			
ALARME INCENDIE	11 200 €		1 468 €		
ASCENSEURS PUBLICS					
AUTRES COURANTS FAIBLES		9 360 €			
AUTRES SECURITE-INCENDIE	62 485 €	21 200 €			
CENTRALE		13 279 €			20 900 €
CONTRÔLE D'ACCES		75 058 €			
DISTRIBUTION	71 138 €	103 217 €			2 900 €
EAUX USEES ET PLUVIALES		82 398 €			
ECLAIRAGE DE SECURITE				6 000 €	
ETANCHEITE TERRASSES ET ANNEXE	31 500 €	46 700 €	31 500 €	31 500 €	800 000 €
ETUDES RENOVATION/EXTENSION AUDITS		10 400 €	9 000 €		
FERMETURES	85 932 €				
GROUPES ELECTROGENES				4 500 €	
GROUPES FRIGORIFIQUES					8 000 €
MOBILIER - ESPACES VERTS	44 001 €	400 000 €			
MONTE-CHARGES		53 072 €			
PLAFONDS, PLENUMS		70 750 €			
RENETEMENTS MURAU	176 561 €				
SIGNALETIQUE	88 950 €				
SOL	106 297 €	4 500 €	500 000 €	500 000 €	
SPRINKLERS	32 624 €	16 100 €	21 200 €	4 500 €	
STRUCTURE	26 250 €	36 750 €			
TROTTOIRS ROULANTS	45 530 €	21 200 €			
VIDEO-SURVEILLANCE	44 427 €				
RENOVATIONS		11 200 €	11 200 €	11 200 €	11 200 €
Total général	835 560 €	1 020 939 €	574 368 €	557 700 €	843 000 €

NB : il est précisé que les travaux 2016 et 2017 correspondent aux montants votés. Les travaux 2018, 2019 et 2020 sont envisagés et non encore approuvés.

CENTRE COMMERCIAL : MARSEILLE GRAND LITTORAL			
Nature des travaux	Travaux réalisés en € H.T.		
	2014	2015	2016
Remplacement extincteurs pkg			22 956
Cplrt vidéo surveillance pkg			22 317
Rplt grillage aire livraison			65 792
Aménagement accès aire de tri			16 200
Peinture parking 109 bas			157 716
Etude rplt éclairage ext LED			10 500
Reprise jardinières pkg 109			41 979
Rplt signalétique mail couvert			69 549
Remplacement vannes spk			32 624
Rplt ampil et matrices SSS			30 497
Rplt carte interface BUS 8 SSI			11 051
Rplt ventil convecteur bureau			8 665
Reprise étanchéité toiture			29 682
Cplrt vidéo surveillance mail			22 110
Remplacement extincteurs mail			7 638
Remplacement éclairage SAS			33 250
Remplacement tapis entrée SAS			30 345
Reprise marbre galerie			52 465
Rplt mains courante travelator			17 399
Rplt parquet zone Azur			16 647
Reprises structurelles			11 600
Tx pompes boucles 2015			20 342
Entretien bassin retention AFUL EL			44 984
Remplacement tours aéro		261 241	
Remplacement tours aéro		607 377	
Etudes talus nord		407 134	
Reprise talus nord		331 657	
Réparation Roof Top		1 504 768	
Aire de repos		45 846	
Achat poubelles extérieures		44 276	
Aménagement aire de tri		79 893	
Espaces verts parking 109/115		51 620	
Main courante travellers		22 071	
Travaux bureaux		29 258	
Chambre de vannes SPK		30 000	
Réparation SSI		10 000	
Climatisation bureau		6 000	
Réfection parvis accès centre		28 100	
Travel Main courante		29 837	
JD Marbre		29 635	
TGBT Masterpack		17 000	
Etanchéité toiture		27 422	
Réparation bassin		98 596	
Réparation bassin	50 599		
Chambre de vannes SPK	29 670		
Réparation SSI	4 288		
Climatisation bureau	5 900		
Dôme vidéo surveillance	12 162		
Sources centrale ECS mail	32 438		
Sécurité Accès centre	103 229		
Travel Main courante	12 453		
Dôme vidéo surveillance	14 696		
Sources centrale ECS mail	63 662		
Etanchéité toiture	8 927		
Achat poubelles	19 066		
Renovation mail			
Remplacement TAR / DRY adiabatiques et PB			
Portes automatiques			
Porte coupe feu			
Matrice video surveillance			
Remplacement matrice vidéo-surveillance			
Remplacement Haut-Parleurs parking			
Reprise étanchéité toiture			
Totaux	357 091	3 659 729	776 308



KLEPIERRE MANAGEMENT
Mandataire de la société KLEPIERRE GRAND LITTORAL
Direction Juridique Centres Commerciaux France
26 boulevard des Capucines
CS 20062 - 75009 PARIS

SOFA DEVELOPPEMENTS SARL
M. WHITTAKER
215 rue des Rouquettes
34 820 TEYRAN

Jean-Pierre LEROY

Lettre recommandée AR n° 2C 120 919 0297 2

Paris, le 13 Février 2018

Centre Commercial : MARSEILLE GRAND LITTORAL

Objet : Réalisation de la condition suspensive

Bail commercial sous conditions suspensive en date des 28 et 29 décembre 2017

Monsieur,

Suivant acte sous seing privé en date des 28 et 29 décembre 2017, la Société KLEPIERRE GRAND LITTORAL a donné à bail à la Société SOFA DEVELOPPEMENTS Sarl, un local commercial n°B94/B95 d'une surface totale approximative de 473,90m² situé dans le centre commercial GRAND LITTORAL à MARSEILLE, pour une durée de 10 années entières et consécutives à compter de la date de livraison du local devant intervenir au plus tard le 1^{er} mai 2018.

Ledit bail a été consenti sous la réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante :

« Libération du local n° B94, d'une surface totale de 47,80 m² et restitution effective entre les mains du Bailleur au plus tard le 15 janvier 2018 par la Société GOURMAND'10 exploitant actuellement ledit local aux termes d'un bail dérogatoire en date à Paris du 29 septembre 2016.

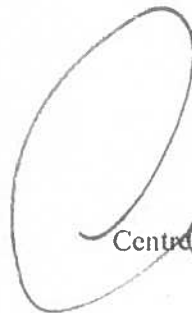
Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 15 janvier 2018.

Dans l'hypothèse où cette condition ne serait pas réalisée dans le délai indiqué, les obligations contractées par chacune des parties seront nulles et non avenues et les parties reprendront leur pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre ; les parties conservant chacune pour ce que la concerne, les frais et honoraires par elles exposés.

Le Bailleur notifiera au Preneur la réalisation ou la non réalisation de la condition suspensive susvisée par lettre recommandée avec accusé réception ou tout autre moyen, et ce au plus tard dans les quinze jours suivant la constatation de la réalisation ou de la non réalisation des conditions suspensives visée ci-dessus. »

Par la présente, nous vous informons que la condition suspensive rappelée ci-dessus est réalisée, le local ayant été restitué au Bailleur le 15 janvier 2018.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing flourish.

Jean-Pierre LEROY
Direction Juridique
Centros Commerciaux France