

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

**MERCIALYS**, Société Anonyme au capital de 92 049 169 Euros, dont le siège social est à PARIS (75007) – 148 rue de l'Université, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 424 064 707,

Elle-même représentée par Monsieur Vincent RAVAT, en qualité de Directeur Général Délégué, ayant donné pouvoir à Monsieur Mikael GIFFARD, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée le " Bailleur ",

**D'UNE PART,**

**ET**

**MJ**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 622 €, dont le siège social est à MONTPELLIER (34000) – Avenue du Mas Argelliers, Centre Commercial Géant Casino, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 349 677 534

Représentée par Monsieur David LEYGAT, en qualité de gérant,

Ci-après dénommée, le " Preneur ",

**D'AUTRE PART,**

Ci-après dénommées séparément « Partle » et ensemble les « Parties »,

## **EXPOSE PREALABLE**

### **1. LA DESCRIPTION DU CENTRE**

Le local, objet du bail (le « Bail »), dépendent du Centre « GEANT CASINO MONTPELLIER ARGELLIERS », ci-après dénommé « le Centre », « le Centre Commercial » ou l' « Ensemble Immobilier », situé sur la commune de MONTPELLIER (Hérault), 504 Avenue du Mas Argelliers.

Le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier comprend, actuellement, sur deux niveaux :

- une galerie marchande (ci-après la « Galerie Marchande ») comprenant des commerces,
- une grande surface alimentaire,
- les parties communes et/ou à usage collectif générales et spéciales telles qu'elles sont définies à l'article 6 du Titre II du Bail.

Enfin, des parkings, des voiries, des aires d'accès desservent le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier, une station-service, une station de lavage, un centre auto.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs. Ils ne concernent que les caractéristiques générales du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier et ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique et/ou commerciale qui serait incompatible avec les variantes de la conjoncture, les opportunités et/ou les nécessités de modification de l'Ensemble Immobilier, et/ou l'évolution des modes de distribution et/ou de consommation. Les propriétaires du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier conservent la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles, restructurations, rénovations dudit Centre et/ou dudit Ensemble, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

### **2. LE STATUT JURIDIQUE ACTUEL DU CENTRE**

L'Ensemble Immobilier dans lequel se trouve les locaux, objets des présentes, dénommé Centre « GEANT CASINO MONTPELLIER ARGELLIERS » susvisé, et cadastré section ON, sous les numéros 15 et 66 pour une contenance totale de 05 ha 72 a 08 ca, est divisé en volumes et géré par une AFUL aux termes d'un état descriptif de division en volumes en date du 11 octobre 2005, passé par devant Maître Alain COURTET, Notaire à SAINT-ETIENNE.

L'état descriptif de division a été modifié suivant acte reçu le 30 mai 2012 par devant Maître Jacques MICHAUDET, Notaire à SAINT-ETIENNE (Loire), aux termes duquel :

Le dernier modificatif a été reçu le 10 mars 2016 par Maître François CHASSAGNES-GERMANAND, Notaire à SAINT-ETIENNE (Loire), aux termes duquel, l'ensemble immobilier susvisé se trouve divisés en vingt-six (26) volumes.

Le Bailleur pourra procéder à toutes modifications des documents susvisés. Il les tiendra, ainsi que leurs modificatifs éventuels à disposition du Preneur pour consultation dans les bureaux de l'organe désigné par le Bailleur ou les propriétaires du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, pour le gérer ou pour l'assurer (l' « Organe »).

### **3. SPECIFICITE D'UN CENTRE COMMERCIAL**

L'attention du Preneur est attirée sur le fait qu'un Centre constitue une entité spécifique et évolutive dans le temps et sur l'importance que constituent pour lui la promotion et l'animation du Centre.

La promotion et l'animation du Centre seront assurées :

- soit par une structure ad hoc, à savoir un Groupement d'Intérêt Economique régi par la loi du 23 septembre 1967.

- soit par un budget, dit « fonds marketing », collecté par le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa seule responsabilité aussi bien la commercialité d'ensemble du Centre, que celle des locaux objets du Bail, sans que le Bailleur garantisse aucun résultat à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

A cet égard, le Bailleur ne garantit en aucun cas les chiffres d'affaires envisagés pour l'ensemble du Centre et pour chaque exploitation, qui sont mentionnés le cas échéant sur les documents et les brochures publicitaires qui auraient pu être communiqués au Preneur ou qui le seraient à la suite de la signature du Bail, ces documents n'ayant qu'un caractère purement prospectif, la commercialité des lieux devant être appréciée par le Preneur en sa qualité de professionnel.

Dans la commune intention des Parties, le présent Exposé Préalable et le corps du contrat de Bail forment un tout indivisible.

## **TITRE I - STIPULATIONS PARTICULIERES**

En cas de contradiction entre les Stipulations Générales du Bail (Titre II) et les Stipulations Particulières du Bail (Titre I), ces dernières prévaudront.

### **CHAPITRE 1 – CONTEXTE**

#### **CONTEXTE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PRESENT BAIL**

Le Bail intervient en renouvellement d'un bail consenti le 2 aout 2007 à la société GREYTS (le « Bail du 2 aout 2007 ») dont la durée de 12 années expire le 13 février 2017.

C'est en cet état que les Parties se sont rapprochées et sont convenues de renouveler amiablement le bail du 2 aout 2007 à compter du 14 février 2017 : déclarant, qu'elles constituent une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil qui emporte désistement d'action et d'instance et que chacune des Parties conservant à sa charge les frais, dépens et honoraires par elles exposés dans le cadre de la procédure susvisée.

Il est en outre précisé que le Bailleur consent au présent Bail de renouvellement compte-tenu de la confirmation expresse par le Preneur de l'absence, à ce jour, de tout motif de réclamation à son encontre au titre du bail du 2 aout 2007, notamment au titre des loyers et des charges calculés et facturés par le Bailleur.

En conséquence, le Preneur renonce à l'encontre du Bailleur, de son Mandataire et de l'Organe à tous droits, demandes, actions et instances dont le bail du 2 aout 2007, notamment dans ses dispositions financières ou l'exercice par le Preneur de son exploitation sur le Centre, serait l'objet, la cause ou l'occasion.

Cette déclaration du Preneur, et la renonciation qui l'accompagne, sont indissociables du consentement du Bailleur au présent Bail de renouvellement.

Les Parties déclarent qu'elles ont bénéficié du temps nécessaire afin d'échanger sur les conditions contractuelles du Bail de renouvellement et de parvenir à la signature d'un acte dont la rédaction est en adéquation avec leur stratégie commerciale.

### **CHAPITRE 2 - CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. CARACTERISTIQUES DU LOCAL**

Le Bail porte sur un local n°05b – 06a d'une surface totale de 128 m<sup>2</sup>, désigné dans le corps du Bail par le " Local ", situé au niveau rez – de – chaussée du Centre.

La surface du Local a été déterminée à l'occasion du bail en date du 2 aout 2007 qui a été cédé au Preneur le 1<sup>er</sup> février 2008. Par conséquent, le Preneur renonce aux dispositions de l'article 1.2 du Titre II du Bail alinéas 4 à 7.

## 2. DATE DE PRISE D'EFFET

Le Bail prendra effet le 14 février 2017.

Ainsi, il est convenu entre les Parties que le bail du 2 aout 2007 continuera à produire ses effets jusqu'au 13 février 2017, date à laquelle il se trouvera substitué de plein droit par le Bail.

## 3. DESTINATION DU LOCAL - ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE

3.1. Destination du Local : **Bar, Brasserie, Restauration avec service à table et plats à emporter ;**

Toute pratique de solderie et/ou de discount est exclue.

3.2. Enseigne : **" LE CANTER'S "**

3.3. Périmètre de non-concurrence :

- Le Preneur s'interdit d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement (par exemple par voie d'acquisition ou de prise de participation) à l'exercice d'une activité similaire ou à l'exploitation d'un commerce dans la limite de **5000 (cinq mille) mètres** à vol d'oiseau d'une limite extérieure de l'emprise foncière du Centre, et ce, à compter du jour de la signature du Bail et pendant toute sa durée, ses renouvellements ou prolongations éventuels.

La présente clause ne porte toutefois pas atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante dont la liste exhaustive est mentionnée au deuxième tiret ci-dessous.

En cas d'exploitation préexistante sous une autre enseigne que celle autorisée aux termes du Bail, le Preneur s'interdit de modifier l'enseigne de l'exploitation préexistante par l'enseigne autorisée aux termes du Bail.

- Etablissement(s) préexistant(s) : Néant

## 4. LOYER

4.1. Loyer de base :

Le loyer annuel de base est fixé à la somme de **50 694 € H.T. (cinquante mille six cent quatre – vingt quatorze euros hors taxes)**.

Ce loyer étant stipulé hors taxes, le Preneur sera redevable en sus de la TVA au taux en vigueur au jour des règlements.

Ce montant évoluera dans les conditions fixées aux articles 4.1.1 et 4.1.2 du Titre II du Bail.

4.2. Actualisation du loyer de base :

Le montant du loyer de base, visé à l'article 4.1 ci-dessus, s'entend en date de valeur à la date de signature de l'index BT01 du mois le plus récemment publié au Journal Officiel à la date de signature du Bail.

Il sera actualisé à la date de prise d'effet du Bail, en fonction de la variation de l'Indice BT01 et ce dans les conditions de l'article 4.1.1 du Titre II du Bail.

4.3. Indexation du loyer de base :

Le loyer de base actualisé sera indexé de plein droit à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail et ce, dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail.

4.4. Loyer variable additionnel :

Par ailleurs, le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par le Preneur dans, sur ou à partir du Local et le loyer de base annuel hors taxes.

Ce pourcentage est le suivant : 5% (cinq pour cent).

4.5. Modalités de règlement du loyer :

Le loyer de base est payable dans les conditions fixées au Titre II du Bail à compter de sa prise d'effet.

5. DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie dû par le Preneur à la date de prise d'effet du Bail est égal à la somme de 13 000 € (treize mille euros). Son montant variera dans les conditions indiquées à l'article 5 du Titre II du Bail. Il sera réglé par compensation avec le dépôt de garantie détenu par le Bailleur au titre du Bail du 2 aout 2007 qui ne sera pas restitué au Preneur ; le solde en résultant, s'il était positif, sera réglé par le Preneur sur présentation de la factuCre correspondante.

6. DATE ET ETAT DE LIVRAISON DU LOCAL AU PRENEUR

Les dispositions des articles 7.1 et 7.2 alinéas 1 et 2 du Titre II du Bail sont sans objet, le Preneur ayant pris possession du Local dans le cadre du bail du 2 aout 2007 et déclarant parfaitement le connaître pour déjà l'occuper, ainsi que le Centre.

7. TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR - DUREE - OUVERTURE AU PUBLIC

Les dispositions du présent article sont sans objet, le Preneur exploitant d'ores et déjà les le Local dans le cadre du bail du 2 aout 2007.

8. CONTRIBUTIONS AU FONDS MARKETING

8.1 Droit d'entrée au fonds marketing :

La quote-part du Preneur au titre du droit d'entrée au fonds marketing est fixée à titre prévisionnel à la somme forfaitaire de 2 200 € H.T. (deux mille deux cents euros hors taxes), étant précisé que cette somme sera actualisée et indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base, et ce conformément aux articles 4.1.1 et 4.1.2 du Titre II du Bail.

Le droit d'entrée au fonds marketing sera payable en totalité à première demande du Bailleur.

8.2 Contribution annuelle :

La quote-part annuelle du Preneur au titre du budget de fonctionnement est fixée à titre prévisionnel à la somme de :

- 29 € H.T. /m<sup>2</sup> /an (vingt-neuf euros hors taxes par mètre carré par an) pour les locaux dont la surface est inférieure à 700 m<sup>2</sup>.

- Plafond de 15 000 € H.T. / an (quinze mille euros hors taxes par an) pour les locaux dont la surface est supérieure ou égale à 700 m<sup>2</sup>.

Cette contribution annuelle s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée et sera actualisée et indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base, et ce conformément aux articles 4.1.1 et 4.1.2 du Titre II du Bail. Le Preneur s'engage, en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus de cette contribution annuelle, le montant de la TVA, au taux en vigueur au jour de chaque règlement.

### 8.3 Modalités de règlement de la contribution annuelle :

Le Preneur règlera sa contribution annuelle visée à l'article 8.2 du Chapitre 2 du Titre I du Bail au fonds marketing trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil (1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre), au Bailleur ou à son Mandataire.

Cette contribution sera due pour la première fois par le Preneur à première demande du Bailleur, prorata temporis du temps restant à courir du trimestre en cours le cas échéant.

Dans les termes et conditions de l'article 4.3.2 du Titre II du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le Mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire du Preneur les sommes dues au titre des contributions au fonds marketing.

L'utilisation du budget du fonds marketing fera l'objet d'un décompte annuel, et dans l'hypothèse d'un excédent par rapport aux frais réels engagés, le solde positif sera crédité sur le compte du Preneur lors de la régularisation annuelle de la contribution annuelle au fonds marketing par le Bailleur ou son Mandataire.

Au départ du Preneur pour quelque cause que ce soit, comme en cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur ou son Mandataire restituera au Preneur prorata temporis la part de contribution annuelle correspondant au nombre de jours restant à courir jusqu'à la fin du trimestre civil courant. En cas de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur un montant équivalent.

## 9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU CENTRE

### 9.1 Informations relatives à la présence d'amiante

Le Bailleur tient à disposition du Preneur pour consultation le dossier technique amiante (ci-après dénommé le « DTA »). Le Preneur reconnaît avoir reçu la fiche récapitulative dudit DTA concernant le Local et s'engage à la tenir lui-même à la disposition des personnes visées à l'article R. 1334-29-5-II du Code de la santé publique.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des mesures nécessaires découlant des préconisations précisées au sein dudit rapport.

### 9.2 Charges

Les charges communes générales et spéciales s'entendent des dépenses exposées par le Bailleur au titre des charges afférentes aux parties communes ou à usage collectif de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre et/ou de chacun des bâtiments indépendants de l'Ensemble Immobilier tant directement en sa qualité de propriétaire qu'indirectement au titre de sa participation éventuelle dans toutes Associations Syndicales Libres (ASL) et/ou Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL) et/ou Syndicats de Copropriété, et ce quelle que soit l'organisation juridique de l'Ensemble Immobilier (copropriété, division en volume, pleine propriété).

Les charges des parties d'utilité commune générales et spéciales visées à l'article 6 du Titre II seront réparties entre les différents preneurs, selon la surface totale de leur Local telle que mentionnée à l'article 1 du Chapitre 2 du Titre I ci-dessus, pondérée le cas échéant, par rapport à la surface contractuelle totale pondérée de l'ensemble des locaux appartenant au Bailleur au sein de l'Ensemble Immobilier, ainsi qu'il suit :

Typologie de surface	Pondération
Local commercial et surface commerciale à prédominance alimentaire	1
ateliers et bureaux des bâtiments sur le parking / laboratoires et bureaux de la surface à prédominance alimentaire	0,8
locaux techniques de la surface à prédominance alimentaire	0,6
Réserves de la surface à prédominance alimentaire et des bâtiments sur le parking	0,5
Aire extérieure d'accueil clients	0,3

#### 10. FRAIS

Les frais afférents au Bail sont fixés :

- à la somme de **500 € H.T. (cinq cents euros hors taxes)** pour ceux afférents à l'établissement du Bail,

Ces frais étant stipulés hors taxes, le Preneur sera redevable en sus de la TVA au taux en vigueur au jour de leurs règlements.

Ils sont payables au Bailleur ou à son représentant, la Société SUDECO, à la date de signature du Bail.

Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 26.1 du Titre II du Bail, le Preneur ne sera redevable à l'égard du Bailleur d'aucun frais afférent à l'assistance technique.

#### 11. HORAIRES D'OUVERTURE

Les horaires d'ouverture du Centre sont : du lundi au samedi inclus de 10H00 à 19H30

#### 12. IMPREVISION

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

Les stipulations visées supra sont substantielles de l'engagement des Parties sans lesquelles ces dernières n'auraient pas contractés.

### CHAPITRE 3 - CLAUSES ET CONDITIONS DEROGATOIRES

Le Bailleur a soumis au Preneur, outre les stipulations particulières visées au Chapitre 2 ci-avant, le Chapitre 1 du Titre I et l'exposé préalable, les clauses et conditions générales énoncées au Titre II du Bail.

Les Parties ont échangé sur lesdites clauses dans le cadre de la phase de négociation qui s'est déroulée préalablement à la signature du présent Bail.

Les Parties sont convenues,, dans un souci de gestion de l'ensemble des baux du Centre commercial, de la matérialisation du résultat desdites discussions concernant les conditions générales et particulières, par un Chapitre 3 au Titre I du Bail.

D'un commun accord entre les Parties, les dispositions du présent Chapitre sont applicables au Preneur initial mentionné dans la comparution des Parties ci-dessus. Ces stipulations seront réputées caduques en cas de cession de tout ou partie du fonds de commerce et/ou de changement d'exploitant. A ce titre, il est précisé que tout changement dans l'actionnariat ou dans le capital du Preneur sera considéré comme constituant un changement d'exploitant dès lors qu'il emportera modification du contrôle de celui-ci au sens de l'article 10.3.2.3 du Titre II du Bail.

**1. DEROGATIONS AUX STIPULATIONS PARTICULIERES :**

**T.I – Article 8.1 - Droit d'entrée au fonds marketing**

A titre exceptionnel, les dispositions de l'article 8.1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail sont sans objet à l'égard du Preneur, ce dernier ayant été exonéré par le Bailleur du paiement du droit d'entrée au fonds marketing.

**2. DEROGATIONS AUX STIPULATIONS GENERALES :**

**T.II – Article 9.5 - Travaux exécutés par le Bailleur en cours de Bail**

La rédaction du deuxième alinéa de l'article 9.5 du Titre II du Bail est complétée comme suit :

*« Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts afin de perturber le moins possible l'activité du Preneur. »*

**T.II – Article 13.2 –Travaux – fermeture – modifications**

Les stipulations de l'article 13.2 du Titre II du Bail sont complétées comme suit :

*« Le Bailleur fera son possible, sauf cas d'urgence ou cas où la sécurité du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, de ses occupants et du public serait en cause, pour réaliser les travaux avec diligence, de manière continue et sans interruption. ».*

**PIECES ET ANNEXES CONTRACTUELLES**

Sont annexés au présent Bail :

1. Le plan du Local
2. L'état des risques naturels, miniers et technologiques et ses annexes
3. Le Diagnostic de Performance Energétique
4. Le Cahier des Prescriptions Techniques et Administratives dénommé indifféremment dans le corps du Bail « Cahier des Prescriptions Techniques et Administratives » et/ou CPTA
5. L'Annexe Environnementale

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

**TITRE II - STIPULATIONS GENERALES**

Le présent bail (ci-après le « Bail ») est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions ci-après stipulées et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles et notamment des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37, D.145-12 à D.145-19 et D.145-34 du Code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, ainsi que des textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux que les Parties s'engagent à respecter.

Conformément aux dispositions de l'article 1105 du Code civil, les règles générales du Sous-Titre I « Le Contrat » du Code civil – *article 1101 et suivants* – ne s'appliqueront que sous réserve des règles particulières issues de la législation ci-avant visée.

## **ARTICLE 1 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL**

### **1.1. Caractéristiques du local**

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur qui accepte, un local commercial (ci-après le « Local ») dont les caractéristiques sont décrites à l'article 1 du Chapitre 2 du Titre I.

Le Local sera livré au Preneur, notamment, dans les conditions définies à l'article 6.2 du Chapitre 2 du Titre I et à l'article 7.2 du Titre II du Bail et conformément au plan ci-annexé et le cas échéant au Cahier des Prescriptions Techniques et Administratives.

### **1.2. Modalités contractuelles de mesurage de la surface**

Sauf dispositions contraires éventuelles figurant à l'article 1 du Chapitre 2 Titre I du Bail, la surface du Local est mesurée à partir :

- du nu extérieur des murs périphériques, lorsqu'ils séparent le Local de circulations communes ou de locaux à usage commun ; étant précisé que l'épaisseur desdits murs à prendre en considération sera limitée à 40 cm,
- de l'axe des murs périphériques, lorsqu'ils séparent le Local de locaux exploités par d'autres preneurs ou occupants,
- du nu intérieur des murs périphériques, lorsqu'ils séparent le Local de l'extérieur.

Enfin, il n'est fait aucune déduction pour trémies, poteaux, gaines, réseaux et cloisons intérieures.

Toutes les dispositions du Bail et plus généralement de tout autre document y annexé, mentionnant des « mètres carrés » font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

Dans le délai de trente (30) jours calendaires suivant la date de mise à disposition du Local par le Bailleur, le Preneur aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées à l'article 1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail, en le faisant connaître au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et ce à peine de forclusion.

Dans ce cas, un géomètre sera mandaté par les Parties d'un commun accord, en vue de procéder aux vérifications requises. A défaut, un géomètre-expert sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve le Local et le mesurage, ainsi effectué, sera retenu par les Parties de manière irrévocable.

Dans le cadre de l'application des deux alinéas susvisés, il est précisé que la surface du Local définie à l'article 1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail pourra varier dans la limite de :

- . 5% lorsque la surface du Local est inférieure ou égale à 700 m<sup>2</sup>,
  - . 3% lorsque la surface du Local est supérieure à 700 m<sup>2</sup>,
- en plus ou en moins dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup>, ces deux limites n'étant pas cumulatives, sans que cette variation puisse avoir une incidence sur le montant du loyer, les Parties en acceptant dès à présent les conséquences.

Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige, sauf si le mesurage fait apparaître une différence par rapport à la surface annoncée de plus de 5% ou 3% suivant la taille du Local. Dans cette hypothèse, le coût du mesurage sera supporté par le Bailleur.

**Clause particulière :**

Le Preneur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les différences de calcul existant entre les surfaces systématiquement appliquées en matière de centres commerciaux, telles que définies ci-dessus, et les surfaces dites « utiles » qui peuvent être d'usage dans d'autres secteurs locatifs et les surfaces de vente au sens de la réglementation sur l'urbanisme commercial.

**ARTICLE 2 - DUREE – RENOUELEMENT - LIMITATION DE DROITS**

**2.1. Durée**

Le Bail est consenti pour une durée de dix années entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la date fixée à l'article 2 du Chapitre 2 du Titre I du Bail.

**2.2. Congé**

Le Preneur aura la faculté de donner congé par exploit d'huissier signifié au Bailleur à l'expiration de chacune des périodes triennales du Bail, et pour le terme contractuel du Bail, à charge pour lui d'en informer le Bailleur au moins six (6) mois à l'avance.

Le Bailleur aura la même faculté dans le respect des articles L.145-4, L.145-9, L.145-18, L.145-21 du Code de commerce.

**2.3. Forme du Congé**

Le Preneur entend expressément renoncer à la faculté offerte par l'article L. 145-9 du Code de commerce de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et s'oblige à le signifier par acte extrajudiciaire.

Faute d'avoir été notifié dans les formes et délais convenu ci-dessus, tout congé du Preneur sera considéré comme nul et non avenu et ce, sans que le Bailleur soit obligé de rappeler au Preneur, à la réception dudit congé, son irrégularité.

**2.4. Durée du bail de renouvellement**

Si les Parties n'ont pas renoncé au renouvellement et si les conditions légales sont remplies, les éventuels renouvellements successifs du Bail, interviendront à nouveau pour une période de dix ans, et ce par dérogation à l'article L. 145-12 du Code de commerce.

**2.5. Limitation des droits**

Il est entendu, toutefois, que si le Bailleur est, ou devait être, titulaire d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique ou de tout autre acte devant limiter dans le temps ses droits, le Bail ne pourra, en aucun cas, et ce, notamment mais non limitativement en application de l'article L. 251-6 du Code de la construction et de l'habitation, conférer au Preneur plus de droits que ceux dont le Bailleur dispose et ce en particulier en ce qui concerne sa durée qui ne pourra, en toute hypothèse, excéder par l'effet de renouvellements le terme de la convention qui lie le Bailleur.

En conséquence, le Preneur ne pourra rien faire ni exiger au titre du Bail qui soit en contradiction avec les clauses de l'acte dont le Bailleur est tenu notamment quant à sa durée ; ce dernier se devant de libérer, à son terme, le Local sans indemnité à quelque titre que ce soit.

**ARTICLE 3 - DESTINATION DU LOCAL DONNE A BAIL - ENSEIGNE**

**3.1. Destination**

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail et compte tenu du fait que le Local est implanté dans un Centre commercial, le Preneur s'engage à exercer dans le Local les activités définies à l'article 3.1 du Chapitre 2 du Titre I, et ce, de manière exclusive, permanente et indivisible, et ce, à l'exclusion de toute autre.

En conséquence, le Preneur exercera simultanément et de manière continue toutes les activités prévues au Bail à l'exclusion de tout autre, sans qu'aucune ne soit abandonnée ; la notion d'indivisibilité supposant un exercice équilibré de chaque activité prévue au Bail, notamment en matière d'articles offerts à la vente et non la vente de quelques articles isolés.

Sous réserve des dispositions de l'article 11.3 du Titre II du Bail, toute pratique de solderie et/ou de discount est exclue.

### **3.2. Activités accessoires éventuelles**

Dans le cas où l'exercice d'une ou plusieurs activités accessoires serait autorisé par le Bail ou au sein de tout avenant subséquent ou encore dans le cas visé au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 642-7 du Code de commerce, celle-ci ou la somme de celles-ci ne pourra en aucun cas excéder 20% du volume du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le Preneur dans, sur ou à partir du Local.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité de manière à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis dans les conditions prévues par l'article 4.2.3 du Titre II du Bail.

### **3.3. Autorisations administratives**

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées à l'article 3.1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien, à ses frais et risques, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités, autres que celles relatives à l'urbanisme commercial éventuellement rappelées dans l'exposé préalable, et ce, sans recours contre le Bailleur.

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

Par ailleurs, pour le cas où, au cours du Bail, une autorisation d'urbanisme commercial serait nécessaire pour l'exploitation du Preneur, ce dernier se chargera de l'obtention de ladite autorisation à ses frais ; et le cas échéant remboursera au Bailleur les frais et honoraires relatifs à l'obtention de cette autorisation dans le cas où des diligences auraient dû être effectuées par le Bailleur.

### **3.4. Absence d'exclusivité**

A titre de condition essentielle et déterminante, le Bail ne confère au Preneur aucune exclusivité commerciale, ou de toute autre nature quelle qu'elle soit, dans le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier, dont les autres locaux et/ou emplacements pourront être exploités, loués ou cédés librement pour des commerces de même nature et/ou concurrents.

A ce titre, le Bailleur ne sera responsable, en aucun cas, de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales, exerçant ou qui viendraient à exercer quelle qu'activité que ce soit dans le Centre

Commercial et/ou l'Ensemble Immobilier et/ou à l'extérieur du Centre Commercial, pourraient faire au Preneur, en ce compris la grande surface à prédominance alimentaire, si elle existe, et les personnes liées par un contrat soit au Preneur (notamment le cas des franchiseurs qui prendraient à bail ou concéderaient une franchise dans le Centre), soit au Bailleur.

Il en sera notamment ainsi, de manière non limitative, en cas de déspecialisation régis par les articles L.145-47 et suivants du Code de commerce et/ou le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 642-7 du Code de commerce ou même d'implantation d'un projet concurrent à l'extérieur du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et son Mandataire et notamment à toute demande d'indemnité et/ou de diminution et/ou aménagement de loyers et/ou charges du chef des faits révélés ci-dessus et ce quel que soit les conséquences pouvant en résulter pour lui.

### **3.5. Enseigne**

Le Preneur s'engage à maintenir l'enseigne mentionnée à l'article 3.2 du Chapitre 2 du Titre I du Bail, et ce pendant toute la durée de la présente location.

Néanmoins, le Bailleur acceptera qu'il lui soit substitué une autre enseigne si elle répond aux critères cumulatifs suivants :

- l'enseigne substituée devra être d'égale notoriété et regrouper des produits de gamme et qualité équivalentes ; toute enseigne de solderie et/ou de discount étant exclue,
- la modification devra concerner tous les points de vente à l'enseigne du Preneur,
- l'enseigne substituée ne devra pas être déjà existante dans le Centre Commercial.

Le Bailleur devra être informé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la modification d'enseigne envisagée au moins deux (2) mois à l'avance et devra avoir donné un accord exprès préalable, lequel ne pourra être refusé si tous les critères susvisés au présent article sont réunis.

Préalablement à sa mise en œuvre, tout changement d'enseigne fera l'objet d'un avenant entre les Parties et le Preneur devra verser au Bailleur ou son Mandataire une somme de 2 000 € H.T. (DEUX MILLE EUROS HORS TAXES), taxe sur la valeur ajoutée en sus, correspondant aux frais de rédaction d'acte, frais de dossier, outre d'éventuels frais de changement de signalétique du Centre. Ce montant sera actualisé et indexé dans les mêmes conditions que le loyer de base.

## **ARTICLE 4 – LOYER**

Le loyer comporte une double composante, l'une déterminée, l'autre variable, dont le principe et les modalités sont conformes à des usages constants en matière de centres commerciaux, et ce dans les termes de l'article 1103 du Code civil.

### **4.1. Loyer de base**

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer de base dont le montant est stipulé à l'article 4.1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail.

Le Preneur reconnaît ici expressément que la totalité de la surface donnée à bail constituera une surface nécessaire à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de loyer sans correctif de quelque nature que ce soit et sans pondération, conformément à la Charte de la Compagnie des Experts Immobiliers Spécialistes en Estimation de Fonds de Commerce, Indemnité d'Eviction et Valeur Locative près la Cour d'Appel de Paris, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Pour le cas où il serait adjoint au Local un local à usage exclusif de réserves et/ou terrasses, le loyer y afférent sera plus amplement décrit à l'article 4 du Chapitre 2 du Titre I. Dans cette hypothèse les stipulations prévues à l'article 4.2 du Titre II sur le loyer variable additionnel ne lui seront pas applicables.

#### **4.1.1. Actualisation du loyer de base**

Le loyer de base sera déterminé, par actualisation, laquelle sera effectuée de plein droit sans aucune formalité ni demande préalable à la date de prise d'effet du Bail visée à l'article 2 du Chapitre 2 du Titre I du Bail.

L'actualisation se fera en fonction de la variation de l'index national du bâtiment « tous corps d'état » (BT 01), l'indice de référence étant le dernier indice publié au jour de la signature du Bail et l'indice de comparaison étant le dernier indice paru à la date de prise d'effet du Bail, sans toutefois que ce loyer de base ne puisse par l'effet de l'actualisation être inférieur au loyer de base mentionné à l'article 4.1 du Chapitre 2 du Titre I.

#### **4.1.2. Indexation du loyer de base**

Le loyer de base, dûment actualisé, sera ensuite indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande préalable, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail visée à l'article 2 du Chapitre 2 du Titre I en fonction de la variation de l'Indice National des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, selon la formule suivante :

Loyer de base indexé = Loyer de base de référence x (indice de comparaison / indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de base de référence, le loyer de base en vigueur au jour de l'indexation,
- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation annuelle s'effectuera en prenant :

- pour loyer de base de référence, le loyer de base en vigueur au moment de l'indexation,
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer de base,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation du loyer de base viendrait à être publié avec retard pour quelle que cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus dès la date de parution de l'indice de comparaison en question.

Il est précisé que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de la volonté de contracter du Bailleur, sans laquelle il n'aurait pas consenti au présent Bail, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

#### **4.1.3. Disparition ou non application de l'indice**

Le jeu des clauses d'actualisation et d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'actualisation et l'indexation s'appliqueront de plein droit ; le fait de ne pas avoir actualisé et/ou indexé le loyer de base n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'actualisation et/ou l'indexation avec effet rétroactif à la date d'actualisation et/ou d'indexation stipulée ci-dessus.

Au cas où, pour quelle que raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviennent expressément :

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties,

-et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de Mandataire commun des Parties.

Ce Mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux. Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Si l'actualisation et/ou l'indexation, fixée d'un commun accord entre les Parties et énoncée au présent contrat ou dans tout autre document les liant, se révélait contraire à la législation ou à la réglementation, les Parties conviennent de lui substituer, par accord amiable, une autre clause d'actualisation et/ou d'indexation conforme aux exigences légales ou réglementaires, et se rapprochant le plus possible des conditions ci-dessus définies, l'intention des Parties étant en toute hypothèse de respecter scrupuleusement les dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

#### **4.2. Loyer variable additionnel**

##### **4.2.1. Fixation**

Le Preneur réglera, en outre, le cas échéant un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Preneur dans, sur ou à partir du Local et le loyer de base prévu ci-dessus.

Ce pourcentage est défini à l'article 4.4 du Chapitre 2 du Titre I du Bail.

##### **4.2.2. Définition du chiffre d'affaires**

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes ou services hors taxes au comptant ou à crédit (à compter du moment où le crédit aura été accordé et quel que soit le sort de l'encaissement), escomptes déduits, réalisés par le Preneur dans le cadre de toutes activités professionnelles exercées ou avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque du Local, y compris les ventes à l'exportation,
- le montant total des ventes ou services hors taxes, résultant des commandes passées (i) soit à partir du Local et livrées dans le Local, (ii), soit à partir du Local et livrées hors du Local, (iii) soit hors du Local et livrées dans le Local, en quelque quantité que ce soit, et par quelque moyen que ce soit (notamment par lettre, télégramme, téléphone, télécopie, internet, courrier électronique ou multimédia, abonnements ou toutes autres démarches ou moyens), y compris les rétrocessions effectuées par le Preneur (ex : refacturation de marchandises) à des sociétés du groupe du Preneur au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, étant cependant convenu que si ces rétrocessions sont réalisées à prix coûtants entre ces sociétés, elles ne rentreront pas dans le chiffre d'affaires déclaré jusqu'à 1% du chiffre d'affaires ; tout euro de marge devant, ainsi, être déclaré.

Sont comprises dans la définition du chiffre d'affaires, les éventuelles extensions de garantie consenties sur des produits ou des services.

##### **Saisie des opérations :**

Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment des procédés de comptabilisation utilisés et ce, dans des conditions permettant tout contrôle par le Bailleur.

##### **Appareils de distribution automatique :**

Le Preneur pourra, avec l'autorisation expresse du Bailleur, installer dans le Local des appareils de distribution automatique ou autres, fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, badges, billets ou cartes de crédit ou de fidélité pour autant que les appareils soient mis exclusivement à la disposition du personnel du Preneur, dans une partie du Local non accessible au public.

Bornes internet / Terminaux de vente en ligne :

Le Preneur pourra installer dans le Local des bornes internet et/ou terminaux de vente en ligne et/ou toute autre installation et/ou dispositif permettant à sa clientèle de commander des produits qu'elle se fera livrer à son domicile ou à tout autre endroit et qu'elle paiera soit sur place par carte bancaire ou par tout autre moyen de paiement, soit au lieu de livraison mais ce sous la réserve que les bornes internet et/ou les terminaux de vente en ligne et/ou toutes autres installations et/ou tous autres dispositifs soient munis d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation périodique des ventes permettant au Bailleur de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur par l'intermédiaire de ces installations.

Il reste entendu qu'en aucun cas le Preneur ne pourra, à aucun moment, transformer ou destiner le Local en simple lieu de stockage, show-room et/ou de livraison - retrait de produits.

Cession :

En cas de cession du fonds de commerce, le chiffre d'affaires pris en considération pour l'arrêté des comptes avec le cédant sera celui réalisé par l'exploitant dans le Local à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours jusqu'à la date du transfert de propriété du fonds.

**4.2.3. Contrôle du chiffre d'affaires**

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires, tel que défini ci-dessus, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur :

- mensuellement et ce au plus tard le 5 de chaque mois, un état certifié sincère et véritable par le Preneur du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui, étant précisé que les chiffres ainsi communiqués pourront faire l'objet d'une diffusion interne au profit des différents exploitants, ces derniers s'interdisant la diffusion externe au Centre de ces résultats, sauf globalement et par secteur d'activités.
- dans les deux mois suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'administration fiscale pour la période concernée.
- dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite, une déclaration signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes pendant toute période spécifique (première semaine d'ouverture du Centre, fêtes, etc.),
- dans les huit jours de la demande qui lui en sera faite, une déclaration signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le nombre de clients passés en caisse sur l'une des périodes considérées ci-dessus.

Il est rappelé en outre, qu'en cas d'exercice d'une activité accessoire selon les modalités prévues par l'article 3.2 du Titre II du Bail, le Preneur devra prendre toutes les dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de nature à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis.

Le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable de son choix, pendant cinq (5) années à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables (à savoir sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livre de caisse, bandes de caisse ou tous documents détaillant les ventes par articles, ou tous autres documents qui leur seraient substitués) établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Preneur dans le Local.

Pour le cas où le Preneur, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments de son chiffre d'affaires dans le délai indiqué, la période de cinq (5) années courra à compter de la remise complète desdits éléments au Bailleur ou à son Mandataire.

Le contrôle que réalise le Bailleur sur le chiffre d'affaires n'a pour but de s'immiscer dans la gestion du Preneur mais de lui permettre de vérifier, pour la bonne application du loyer variable additionnel, la véracité du chiffre d'affaires déclaré.

#### **4.2.4. Sanctions**

A défaut de transmettre au Bailleur ou à son Mandataire dans les délais requis l'ensemble des informations afférentes au chiffre d'affaires, ou en cas de refus par le Preneur de se soumettre au contrôle selon les modalités prévues ci-dessus, et sans préjudice des actions que le Bailleur serait fondé à engager selon le droit commun ou la clause résolutoire ci-après stipulée, le Preneur sera redevable d'une pénalité forfaitaire et irréductible conformément aux dispositions de l'article 23.2.2 du Titre II du Bail, huit jours après la notification d'une mise en demeure.

Si le contrôle révèle une variation dans la déclaration supérieure à 0,5%, comme dans l'hypothèse où le Preneur persisterait à s'opposer au contrôle du chiffre d'affaires par le Bailleur, nonobstant l'expiration du délai de huitaine consécutif à la mise en demeure, une indemnité égale à trois mois du loyer de base annuel toutes taxes incluses sera due à titre forfaitaire et irrévocable par le Preneur sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur et notamment d'acquisition de la clause résolutoire.

Ces sanctions seront encourues même dans l'hypothèse où la prise en compte globale du chiffre d'affaires n'aurait pas donné lieu à la facturation d'un loyer variable additionnel.

Le Bailleur sera en droit de facturer au Preneur les frais de contrôle si l'une quelconque des infractions relevées ci-dessus était constatée. Il en serait de même si le contrôle ne pouvait s'effectuer dans le Local.

### **4.3. Modalités de paiement des loyers et charges**

#### **4.3.1. Dispositions générales**

**4.3.1.1.** Le loyer de base sera payable trimestriellement et d'avance, le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil.

Pour la première fois, pour la période comprise entre la date de prise d'effet du Bail et la fin du trimestre en cours, le Preneur réglera, dès réception de la facture, le loyer de base calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre.

Par la suite, le Preneur réglera le loyer le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil, soit tous les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

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

**4.3.1.3.** Pour le calcul du premier loyer variable additionnel, c'est-à-dire pour celui exigible au cours de la période comprise entre la date d'ouverture au public du Local et la fin de l'année civile en cours, sera pris en considération le chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période par le Preneur dans, sur ou à partir du Local. Le pourcentage convenu à l'article 4.4 du Chapitre 2 du Titre I sera appliqué audit chiffre d'affaires, et comparé au loyer de base facturé pour la même période.

A cet effet, le Preneur notifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Bailleur la date d'ouverture au public de son Local au moins 48 heures à l'avance.

#### **Renouvellement :**

En cas de renouvellement du Bail, pour le calcul du premier loyer variable additionnel, c'est-à-dire pour celui exigible au cours de la période comprise entre la date de prise d'effet dudit renouvellement, visée à l'article 2 du Chapitre 2 du Titre I du Bail et la fin de l'année civile en cours, sera pris en considération le chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période par le Preneur dans, sur ou à partir du Local. Le pourcentage convenu à l'article 4.4 du Chapitre 2 du Titre I sera appliqué audit chiffre d'affaires, et comparé au loyer de base facturé pour la même période.

**4.3.1.4.** Dès la fin de la première année civile, le Bailleur aura la faculté, pour chaque trimestre, de calculer le loyer sur la base provisoire du quart du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent et ce, au prorata le cas échéant.

**4.3.1.5.** Sous réserve d'avoir obtenu du Preneur les éléments correspondants dans les conditions de l'article 4.2.3. du Titre II du Bail, le Bailleur établira le décompte définitif dans les quatre mois suivant l'expiration de l'année civile ; le Preneur s'engageant à régler, à première demande du Bailleur, le réajustement qui en résultera étant précisé que, si ce décompte fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

#### **4.3.2. Prélèvement sur compte bancaire**

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le Mandataire de son choix à prélever automatiquement sur son compte bancaire, que le Preneur s'engage à ouvrir auprès d'un organisme financier, lors de leurs échéances, les sommes qui lui sont dues.

Pour l'exécution de la présente clause, le Preneur s'engage lors de la signature du Bail à remettre au Bailleur toutes les autorisations et documents nécessaires aux organismes financiers et notamment les formulaires de demande de prélèvement - mandat de prélèvement SEPA, relevé d'identité bancaire (RIB), postal (RIP), Caisse d'Epargne (RICE), etc.

En cas de changement d'organisme financier ou de compte, ou de modification de l'adresse de l'agence de l'organisme financier, le Preneur s'engage à communiquer sans délai toute modification qui pourrait intervenir et s'oblige à fournir dans les huit jours qui suivront cette modification tous les nouveaux documents et autorisations nécessaires à l'accomplissement de la présente clause, de telle sorte que les prélèvements convenus puissent être effectués à bonne date.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leurs montants lui seront notifiés par le Bailleur au moins quinze jours à l'avance.

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des dispositions relatives aux intérêts de retard sans préjudice du jeu de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

#### **4.4. Régime fiscal**

Le loyer et tous les accessoires du 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.

Si, pour une raison quelconque, le Bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, notamment « la contribution annuelle sur les revenus locatifs » ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent sans recours contre le Bailleur.

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 au Preneur.

#### 4.5. Loyer du bail renouvelé

4.5.1 Les Parties décident d'organiser librement entre elles la fixation du loyer du bail renouvelé, indépendamment de sa durée, et ce en application de l'article 1103 du Code civil.

De convention expresse entre les Parties, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes découlant des présentes, le loyer de renouvellement sera le loyer à deux composantes de l'article 4 du Chapitre 2 du Titre I du Bail, à savoir :

- un loyer de base égal à la valeur locative de marché à la date d'effet du renouvellement du Bail,
- un loyer variable additionnel fixé au taux convenu aux conditions particulières du Bail.

Il est par ailleurs ici rappelé que l'article L. 145-34 du Code de commerce ne trouve pas à s'appliquer au Bail. C'est donc exclusivement en tant que de besoin que le Preneur déclare renoncer au bénéfice des dispositions de cet article, tel que modifié par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014.

4.5.2. Pour la détermination de la valeur locative de marché, il sera pris en compte :

- les seuls loyers de base, librement débattus entre Bailleur et preneurs, pratiqués pour les autres locaux du Centre Commercial où se trouve le Local, objet du Bail, lequel constitue un marché autonome de références de valeurs locatives, soit à l'occasion de modifications locatives, soit à l'occasion de renouvellements amiables de baux à l'exclusion de toutes références judiciaires, soit encore lors de la prise à bail de nouveaux locaux, pour lesquels seront additionnés aux loyers périodiques, les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail qui seront décapitalisés.
- les valeurs retenues correspondront aux prix de marché pratiqués dans le Centre (à l'exclusion de toute indemnité d'occupation) dans les trois années précédant la date d'effet du renouvellement, outre ceux de l'année en cours à la date d'effet du renouvellement, pour les locaux correspondant de préférence au même secteur d'activité, ainsi qu'à des surfaces sensiblement comparables.

Tant pour la détermination des loyers de référence que pour la détermination du loyer de base de renouvellement, sera prise en considération la surface contractuelle des locaux sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée.

La détermination de cette valeur s'imposera à tout expert, à toute instance judiciaire, devant rendre un avis sur le loyer du bail renouvelé et ce, de convention expresse entre les Parties.

4.5.3 A défaut d'accord amiable, les Parties décident, dès à présent, d'attribuer expressément compétence au juge des loyers commerciaux du lieu de situation de l'immeuble pour fixer le loyer de base en renouvellement correspondant à la valeur locative contractuelle conformément aux dispositions ci-dessus.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail à renouveler, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé, en ce compris le loyer variable additionnel.

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

## **ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE**

### **5.1. Fixation**

Pour garantir le paiement de toutes sommes dues au Bailleur de même que l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant au titre du Bail et de ses annexes, le Preneur verse au Bailleur à la signature du Bail un dépôt de garantie représentant trois mois de loyer de base hors taxes, soit la somme indiquée à l'article 5 du Chapitre 2 du Titre I du Bail.

Cette somme devra toujours être égale au quart du loyer de base annuel tel que défini à l'article 4.1 du Chapitre 2 du Titre I auquel s'ajoutera le cas échéant le quart du loyer des réserves. En conséquence, à chaque réajustement du loyer de base, pour quelle que cause que ce soit, notamment par l'effet de l'actualisation et/ou de l'indexation du loyer de base telles que prévues aux articles 4.1.1 et 4.1.2 du Titre II ci-dessus, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans aucune formalité, diminué ou majoré dans les mêmes proportions que le loyer de base.

### **5.2. Restitution**

Cette somme sera restituée au Preneur en fin de jouissance après remise des clefs, et sous réserve du paiement de tous les loyers (en ce inclus le loyer variable additionnel) et accessoires (dont les provisions pour travaux ou les régularisations de charges), de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Il est, donc, précisé que, pour permettre le calcul du loyer variable, le Preneur devra transmettre au Bailleur sa déclaration du chiffre d'affaires certifiée par un Commissaire aux comptes ou établie par un expert-comptable dans le mois de la libération du Local.

### **5.3. Cession**

En cas de cession, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant ainsi qu'il est expressément prévu par l'article 10.3.1 du Titre II du Bail.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci au titre du Bail et communication du chiffre d'affaires certifié par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes à la date de la prise d'effet de la cession, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du Bail.

### **5.4. Compensation**

Le Preneur autorise le Bailleur, pendant la durée du Bail, à compenser sans formalité, en tout ou partie, le dépôt de garantie et le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque en vertu du Bail, auquel cas le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué par le Preneur entre les mains du Bailleur.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions du Code de commerce. Après compensation avec les créances antérieures à l'ouverture de la procédure collective et si le dépôt de garantie n'a pas été intégralement absorbé par celles-ci, celui-ci sera compensé de plein droit avec les sommes dues par le Preneur au titre du Bail postérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail commercial par l'administrateur, le Mandataire liquidateur ès-qualité, ou le débiteur après avis conforme du Mandataire ès-qualité aura, pour conséquence impérative,

la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes de l'article 5.1 du Titre II du Bail pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyers convenus dans le Bail.

La compensation étant expressément prévue, le Bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2333 et suivants du Code civil.

**ARTICLE 6 – CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET/OU A USAGE COLLECTIF**

Dans l'intention des Parties, le Bail est considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes et redevances non refacturables au Preneur limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce. En conséquence, le Preneur aura à régler pour sa quote-part au Bailleur ou à la personne physique ou morale qu'il aura désigné la totalité des charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial nécessaires à l'exploitation du Local dans les conditions ci-après, étant rappelé que :

- compte tenu de la gestion unifiée de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial, et des services communs qui y sont mis en œuvre, et des caractéristiques inhérentes au concept de centre commercial, l'ensemble des parties communes ou à usage collectif est nécessaire à l'exploitation du Local,
- en fonction de la structure particulière de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre et de l'importance de leurs différentes et nécessaires parties communes ou à usage collectif, le montant des charges et prestations diffère notablement de celui d'un immeuble traditionnel,
- suite à des dépenses rendues nécessaires par la réglementation ou les compagnies d'assurance et/ou suite à des modifications induites par des travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties communes générales ou spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre, le montant des charges variera pour tenir compte de ces modifications.

**6.1. Définition des parties communes et/ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre nécessaires à l'exploitation du Local**

Les parties d'utilité commune ou à usage collectif de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial nécessaires à l'exploitation du Local sont définies par les documents susvisés à l'Exposé Préalable du Bail, et par tout document qui les modifieront.

A cet égard, le Preneur s'engage à respecter les servitudes générales et spéciales instituées au sein du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Les parties d'utilité commune ou à usage collectif de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial seront soit générales, si elles concernent des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ainsi que tous leurs accessoires, équipements et installations techniques qui ne font pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'utilité ou à l'usage commun de tous les exploitants de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial, soit spéciales si elles ne sont affectées qu'à l'usage particulier de certains exploitants.

Les exploitants sont, de manière générale, les propriétaires, locataires ou tous autres commerçants ou occupants de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial.

Les parties d'utilité commune et/ou à usage collectif sont notamment, sans que cette énumération ne soit exhaustive :

le système de sécurité incendie, les parkings, les espaces verts ou non utilisés, le mobilier urbain, les installations d'agrément, les passages pour camions et voitures, les routes, promenoirs, trottoirs, les V.R.D, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les réseaux sprinklers, RIA, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, les abris publics, les aires de chargement ou de déchargement, éventuellement les stations de bus et taxis, les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment :

pilliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble, les poteaux, façades, chapes, dalles, sols, murs, plafonds, faux-plafonds, galeries, arcades, les toitures, verrières, les surfaces vitrées, toutes les terrasses accessibles ou non, jusque et y compris la couche d'étanchéité, les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mails, rues, couloirs, sas, issues dont celles de secours, gaines, rampes, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants, ascenseurs, monte-charges, climatisation, réfrigération, chauffage,...), les locaux de pré-collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, les dispositifs de fermeture des accès du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, les enseignes collectives de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial même si elles sont situées hors de l'emprise de l'Ensemble Immobilier ou du Centre Commercial, les réseaux « WIFI » qui relient par des ondes radio les ordinateurs ou tout autre procédé de substitution, les machines de bureaux ou périphériques, et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

Cette liste purement énonciative et non limitative n'implique pas l'existence des éléments qui y sont énumérés.

**6.2. Définition des charges, travaux, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties d'utilité commune et/ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial nécessaires à l'exploitation du Local**

**6.2.1.** En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférents aux parties d'utilité commune et/ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial nécessaires à l'exploitation du Local, sont les suivantes :

- nettoyage,
- élimination des déchets,
- fonctionnement et entretien de l'immeuble,
- liaisons mécaniques,
- espaces verts,
- sécurité incendie,
- surveillance,
- climatisation, chauffage, VMC,
- fonctionnement général,
- impôts, taxes et redevances,
- honoraires,
- procédures judiciaires et référés,
- travaux.

Les catégories inventoriées ci-dessus s'entendent de manière précise et limitative.

Les Parties entendent expressément préciser que les charges, travaux, impôts, taxes et redevances, visés à l'article 6.2.2 du Titre II sous chacune des catégories ci-dessous, s'entendent de manière énonciative et non exhaustive.

**6.2.2.** Au titre des différentes catégories visées à l'article 6.2.1 du Titre II, il est précisé, à titre énonciatif et non limitatif, que les charges, travaux, impôts, taxes et redevances liés au Bail des parties communes et/ou à usage collectif, dont il est fait état à l'article 6.1 ci-dessus et qui seront remboursés par le Preneur au Bailleur dans les limites de l'article 6.2.3 du Titre II comprendront notamment :

CATEGORIES	LIBELLES	COMMENTAIRES
NETTOYAGE		
	Achat Matières consommables	dont le remplacement de sacs poubelles, ...

<b>Abords et parking</b>	Eau	dont la consommation de l'autolaveuse et du nettoyage du parking
	Electricité	dont le chargement des batteries d'autolaveuses, ...
	Contrats avant ouverture au public	prestation de nettoyage du parking (autolaveuse, lavage haute pression, balayeuse de voirie, ...)
	Contrats pendant ouverture au public	maintenance et entretien de la propreté extérieure (ramassage des papiers,...)
<b>Intérieur</b>	Achat Matières Consommables	dont les produits d'hygiène et sanitaires (sacs plastiques,...)
	Eau	dont la consommation de l'autolaveuse et du nettoyage de la galerie
	Electricité	dont le chargement des batteries d'autolaveuses, aspirateur, ...
	Contrats avant ouverture au public	prestation journalière
	Contrats pendant ouverture au public	maintenance de jour (galerie, WC, ...)
<b>ELIMINATION DES DECHETS</b>		
<b>DIB - Déchets Industriels banal</b>	Achat Matières Consommables	
	Achat / Location Matériel	dont les achats ou locations de bacs, compacteurs, presses, matériels servant au stockage des déchets
	Contrats enlèvement et traitement des déchets	dont le coût de l'incinération ou de la mise en enfouissement technique (décharge)
	Eau compacteurs	dont le nettoyage et lavage haute pression des compacteurs, bacs à déchets
	Electricité	dont la consommation électrique des compacteurs et presses
	Cont. Entret. Presse Hydraulique	Dans le cas de l'achat, maintenance des presses à la charge du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier
	Entret. Réparat. Equipement	Maintenance et réparation des équipements servant au stockage des déchets
	Vérification Organisme Agréé	dont la vérification trimestrielle des compacteurs, presse à balles, matériels hydrauliques
	Prestations occasionnelles	dont l'enlèvement des encombrants, déchets toxiques
	Taxe TGAP	correspond aux déchets humides pour l'enfouissement technique
<b>Déchets valorisables</b>	Achat Matières Consommables	dont l'achat des rouleaux de fils métalliques pour balles de cartons et plastiques
	Achat / Location Matériel	achat ou location de bacs, compacteurs, presses, matériels servant au stockage des déchets
	Contrats traitement et enlèvement des déchets	dont le coût de traitement spécifique selon le matériau secondaire
	Eau compacteurs	dont le nettoyage et lavage haute pression des compacteurs, bacs à déchets
	Prestations Tri Sélectif	tri, emballage des déchets secs (cartons, plastiques, bois, ...)
	Electricité	dont la consommation électrique des compacteurs et presses
	Cont. Entret. Presse Hydraulique	dans le cas de l'achat, maintenance des presses à la charge de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial.
	Entret. Réparat. Equipement	maintenance, entretien et réparation des équipements servant au stockage des déchets
Vérification Organisme Agréé	dont la vérification trimestrielle des compacteurs,	

		presse à balles, matériels hydrauliques
	Prestations occasionnelles	dont l'enlèvement des encombrants, déchets toxiques
	Produits Vente Déchets	valorisation et commercialisation des déchets recyclables
<b>FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE</b>		
Entretien technique	Contrats mutli-technique mutli-service	contrat d'entretien multitechnique / multiservice
	Encadrement Technique	coût salarial, charges comprises, du responsable des services techniques
	Secrétariat Technique	coût salarial, charges comprises, du service technique en ce compris son secrétariat
Accès bâtiment	Achat Matières Consommables	achat de pièces détachées non prévues au contrat
	Contrats portes automat. / grilles	dont le contrat d'entretien des portes et des grilles automatiques
	Entretien et réparations divers	dont les réparations ponctuelles des portes et des grilles d'accès
	Entretien portes	dont la réparation ponctuelle des portes d'accès et issues de secours
	Vérification Organisme Agréé	dont le contrôle réglementaire des portes automatiques
Hygiène Santé	Contrat 3D / 4D	contrat de dératisation désinsectisation désinfection dénidification
	Légionelles	coûts relatifs à la légionelle dans les installations du Centre et/ou l'Ensemble Immobilier (analyse, contrat,...)
	Plomb	coûts relatifs au plomb dans le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier
	Amiante	coûts relatifs à l'amiante dans le Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier
	Autres	autres coûts relatifs à d'autres constituants ayant un impact sur la santé
Electricité Abords et parking	Achat Matières Consommables	achat de pièces détachées non prévues au contrat (lampes,...)
	Electricité	contrat de fourniture d'énergie électrique pour les immeubles sortis du marché régulé de l'électricité ou contrat EDF du marché régulé
	Contrat entretien	contrat d'entretien des installations électriques extérieures (parking, auvents, ...)
	Entretien et réparation ponctuelle	
	Vérification Organisme Agréé	contrôle Réglementaire des installations électriques extérieures
Electricité Intérieur	Achat Matières Consommables	achat de pièces détachées non prévues au contrat (lampes, ..)
	Electricité	contrat de fourniture d'énergie électrique pour les immeubles sortis du marché régulé de l'électricité ou contrat EDF du marché régulé
	Entretien et réparation ponctuelle	
	Contrat entretien	contrat d'entretien des installations électriques intérieures (mail, locaux techniques, ...)
	Vérification Organisme Agréé	contrôle réglementaire des installations électriques intérieures
Eclairage Sécurité	Achat Matières Consommables	achat de pièces détachées non prévues au contrat
	Fuel Groupes Electrogènes	achat de fuel pour le fonctionnement du groupe électrogène
	Cont. Groupe élect. / ent. ondul.	contrat d'entretien du groupe électrogène et/ou

		onduleur
	Entretien et réparation ponctuelle	
	Vérification Organisme Agréé	contrôle réglementaire du groupe électrogène et/ou onduleur
Promotion Publicité Décoration Extérieur	Enseignes et totem	
	Entretien et Réparations	coûts liés au fonctionnement des enseignes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial (alimentation électrique, remises en état, ...)
	Achat Matières Consommables	
	Vérification Organisme Agréé	contrôle réglementaire des installations électriques des enseignes extérieures
	Recettes publicitaires	recettes générées par les totems et sucettes publicitaires
Promotion Publicité Décoration Intérieur	Achat / Location Matériel	
	Achat Matières Consommables	
	Opérations ponctuelles	
	Recettes publicitaires	
Equipement Matériel Mobile	Cont. entret. nacelle / plate-forme	contrat de maintenance des matériels de levage (nacelles, chariots, plateformes mobiles, ...)
	Achat / Location Matériel	
	Vérification Organisme Agréé	contrôle réglementaire des matériels de levage (nacelles, chariots, plateformes mobiles, ...)
	Entretien Véhicule	coûts de fonctionnement du véhicule de service de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial (carburants, révisions, réparations, ...)
Relevage	Contrats d'entretien	contrat de maintenance des équipements de relevage
	Réparations ponctuelles	
	Entretien fosses, bassin relevage	dont le contrat de maintenance des équipements de relevage
	Contrat fontaines / Bassins	contrat d'entretien des équipements des fontaines et bassins (pompes, canalisations, ..)
	Eau Fontaines / Bassins	consommation d'eau des fontaines et bassins
	Achat Matières Consommables	achat de pièces détachées non prévues au contrat
	Eau Sanitaires	consommation d'eau des sanitaires
	Accueil / Espaces Services	contrats relatifs aux prestations d'accueil
	Espaces Enfants	contrats relatifs aux prestations d'accueil et d'entretien dans l'espace enfants
	Espaces Repos	contrats relatifs aux prestations d'accueil et d'entretien dans l'espace repos
Signalisation Intérieure	Electricité	consommation électrique des enseignes intérieures
	Achat Matériel et Equipement	achat de pièces détachées non prévues au contrat d'entretien de la signalétique
	Vérification Organisme Agréé	contrôle réglementaire des installations électriques de la signalétique
	Entretien Signalisation	contrat d'entretien de la signalisation intérieure
Structure	Achat Matières Consommables	achat de pièces détachées non prévues au contrat d'entretien
	Entretien Toiture	dont le contrat d'entretien de l'étanchéité de la toiture
	Entretien Lignes de Vie / Garde C.	contrat d'entretien des lignes de vie et autres équipements de protection en toiture
	Entretien Façades	dont le contrat d'entretien des façades
	Entretien Verrières	dont le contrat d'entretien de verrières

	Réparations ponctuelles	
	Vérification Organisme Agréé	contrôle réglementaire des installations de la structure de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial
<b>VRD - Parking Signalisation Extérieure</b>	Déneigement	achat et/ou contrat des consommables et des équipements nécessaires au déneigement
	Entretien Portiques Mobiles	contrat de maintenance des portiques mobiles aux abords de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial
	Entretien bornes de recharge électrique	
	Entretien VRD	contrat d'entretien des voiries, réseaux et dessertes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial (réparation de voirie, enrobés, bordures, ...)
	Achat Matériel & Equipement	prestations ponctuelles de réparations des voiries, routes et dessertes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial
	Entretien Signalisation	contrat d'entretien de la signalisation extérieure (panneaux routiers, signalétique commerciale, marquage au sol, ...)
	Entretien Séparateur Hydrocarbures	contrat d'entretien des séparateurs d'hydrocarbures de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial
	Entretien Nettoyage Canalisations	contrat d'entretien des réseaux extérieurs
	Entretien Bassins de Rétention	contrat d'entretien des bassins de rétention
	Entretien matériel et équipement péage	
	Entretien guidage à la place	
	Frais gestion parking	
Recettes parking		
<b>GTC / GTB</b>	Entretien GTC / GTB	contrat de maintenance de la GTC / GTB
	Achat Matières Consommables	achat de pièces détachées non prévues au contrat de maintenance de la GTC / GTB
<b>Multimédia</b>	Entretien réseau, Communication WIFI	entretien du réseau informatique contrat d'entretien du réseau WIFI
	Site Internet	contrats relatifs au fonctionnement du site Internet de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial
	Bornes multimédia	contrat d'entretien et mise à jour des bornes multimédia
<b>LIAISONS MECANIQUES</b>		
<b>Ascenseurs</b>	Achat Pièces détachées	correspond aux pièces détachées ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance
	Electricité	correspond à la consommation électrique de l'appareil
	Contrat téléphone	correspond aux missions de : - télé alarme (assistance à personne bloquée en cabine) - télé maintenance (dépannage des appareils)
	Contrat maintenance	correspond à la surveillance et l'exécution des opérations de maintenance des appareils
	Vérification Organisme Agréé	correspond aux vérifications réglementaires obligatoires
	Entretien ponctuel ascenseurs	correspond aux interventions ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance (les mises en

		conformités ne rentrant pas dans le cadre des gros travaux ou gros entretiens)
<b>Escalators</b>	Achat pièces détachées	correspond aux pièces détachées ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance
	Electricité	correspond à la consommation électrique de l'appareil
	Contrat maintenance	correspond à la surveillance et l'exécution des opérations de maintenance des appareils
	Vérification Organisme Agréé	correspond aux vérifications réglementaires obligatoires
	Entretien ponctuel escalators	correspond aux interventions ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance
<b>Monte-Charges</b>	Achat pièces détachées	correspond aux pièces détachées ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance
	Electricité	correspond à la consommation électrique de l'appareil
	Contrat téléphone	correspond aux missions de : - télé alarme (assistance à personne bloquée en cabine) - télé maintenance (dépannage des appareils)
	Contrat maintenance	correspond à la surveillance et l'exécution des opérations de maintenance des appareils
	Vérification Organisme Agréé	correspond aux vérifications réglementaires obligatoires
	Entretien ponctuel monte-charges	correspond aux interventions ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance (les mises en conformités ne rentrant pas dans le cadre des gros travaux ou gros entretiens)
<b>Trottoirs Roulants</b>	Achat pièces détachées	correspond aux pièces détachées ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance
	Electricité	correspond à la consommation électrique de l'appareil
	Contrat maintenance	correspond à la surveillance et l'exécution des opérations de maintenance des appareils
	Vérification Organisme Agréé	correspond aux vérifications réglementaires obligatoires
	Entret. ponctuel trottoirs roulants	correspond aux interventions ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance
<b>ESPACES VERTS</b>		
<b>Extérieur</b>	Achat Matières Consommables	correspond aux traitements complémentaires ne rentrant pas dans le cadre du contrat :- traitement phytosanitaire (ex : insecticide, fongicide)- fertilisation (graine, engrais)- ajout / remplacement des plantes, massifs, haies, arbres, ...
	Eau	correspond à l'arrosage
	Contrat entretien	correspond à l'entretien de l'ensemble des espaces verts extérieurs (jardinières, massifs, arbres, haies, pelouses, etc...) de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial
	Entretien et réparation arrosage automatique	entretien ponctuel hors fournitures
<b>Intérieur</b>	Achat matières consommables	correspond aux traitements complémentaires ne rentrant pas dans le cadre du contrat : - traitement phytosanitaire (ex: insecticide, fongicide) - fertilisation (graine, engrais)

		- ajout / remplacement des plantes, massifs, haies, arbres, ...
	Eau	correspond à l'arrosage
	Contrat entretien	correspond à l'entretien de l'ensemble des espaces verts intérieurs (jardinières, arbres, etc...) de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial
<b>SECURITE INCENDIE</b>		
<b>Equipement</b>	Fourniture Equipement	rappel de certains sigles
<b>Communication</b>	Fourniture équipement radio	E.R.P. : Etablissement Recevant du Public
	Entretien courant faible radio, inter.	R.I.A. : Robinet Incendie Armé : ce sont des équipements fixes, répartis tant dans les parties communes que dans les parties privatives (surface de plus de 300 m <sup>2</sup> ) et alimentés en eau depuis une source unique
	Location de matériel	
<b>SSI - Equipements Rattachés</b>	Contrat maintenance	S.S.I. : Système Sécurité Incendie : organe qui regroupe en un même lieu l'ensemble des éléments concourant à la protection des établissements recevant du public, contre les risques d'incendie
	Achat matières consommables	C.M.S.I. : Centralisateur de Mise en Sécurité Incendie : Dispositif qui à partir d'informations ou d'ordres de commande manuelle, émet des ordres électriques de commande des matériels assurant les fonctions nécessaires à la mise en sécurité d'un bâtiment en cas d'incendie
	Réparations ponctuelles	U.G.C.I.S. : Unité de Gestion Centralisée des Issues de Secours
	Vérification Organisme Agréé	Le contrat d'entretien et de contrôle obligatoire doit englober l'ensemble des installations tant parties communes que des parties privatives. La répartition entre charges des parties communes et charges privatives se fait au prorata du nombre de points raccordés
	Désenfumage	contrat de maintenance de désenfumage
	M.U.S. (également appelés D.U.S. ou R.U.S.) : Mandataire Unique de Sécurité (D. pour Directeur ou R. pour Responsable) – personne désignée nommément et seule responsable auprès des autorités pour garantir le respect des obligations en matière de Protection des Risques d'Incendie, par l'ensemble des exploitants d'un établissement recevant du public	
<b>Prévention</b>	Achat Matériel	Personnel Sécurité Incendie SSIAP (anciennement ERP) : il s'agit de l'ensemble des personnels affectés à la sécurité Incendie des ERP. Les 3 niveaux de qualification sont identiques à l'ancienne qualification ERP
	Contrat vérification extincteurs	Niveau SSIAP 1 (ex ERP1) : personnel de base
	Contrat Prestation SSIAP	Niveau SSIAP 2 (ex ERP2) : chef d'équipe ou chef de poste
		Niveau SSIAP 3 (ex ERP3) : chef de service sécurité incendie
	Honoraires MUS/RUS	D'une manière générale, à l'exception des CHU, la

		<p>réglementation n'impose pas la présence dans les ERP d'agent qualifié SSIAP3, mais la Commission de Sécurité peut le souhaiter, voire l'imposer. Les effectifs d'agents SSIAP sont imposés par le règlement de sécurité de l'ERP (calcul du nombre en fonction des effectifs admissibles théoriques). La composition des équipes et leurs missions doivent être définies dans la Notice de Sécurité annexe au permis de construire. La Commission de Sécurité peut aggraver la règle de base et cela figure soit dans les attendus du PC, soit dans le rapport de la 1ère Commission de Sécurité qui a lieu au moment de l'ouverture de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial.</p>
		<p>Les coûts de personnel sont repris dans la rubrique budgétaire 06 personnel de sécurité SSIAP ou contrat de prestation sécurité, et doivent intégrer :  Les agents distraits de leurs fonctions spécifiques (agent de maintenance qualifié SSIAP)  Les agents non distraits de leurs fonctions spécifiques</p>
<b>Moyens de Protection</b>	Fournitures Sprinklers / RIA	
	Eau incendie	
	Contrat Sprinklers	vérification annuelle ou biennale sprinkler
	Contrat triennal sprinkler	contrat triennal maintenance
	Entretien et réparation sprinkler	
	Vérification Organisme Agréé	la périodicité des contrôles peut être semestrielle, annuelle, triennale, quinquennale, etc...
<b>SURVEILLANCE</b>		
<b>Intérieur</b>	Contrat Intrus. disposit. acces	personnel de surveillance : il s'agit du personnel affecté à la sûreté et à la prévention du lieu (uniquement les parties communes). Aucune obligation n'est faite réglementairement sur leur nombre
	Contrat intervention sur alarme	
	Contrat agents de sécurité	
	Vaporisateur Marquant Codé	marquage ADN
	Contrat entretien vidéo protection	
	Talkie-Walkie	soit le complément d'agents si une partie a été affectée à la sécurité incendie, après dérogation
	Contrat Télésurveillance	soit la totalité des agents en cas de refus par la Commission de Sécurité
	Fournitures / contrat de location de matériel	il s'agit des agents des mails, des agents des parkings et des agents affectés au PC sûreté
	Honoraires référent sûreté	
	Téléphone télésurveillance	
	Dispositif ponctuel surveillance	les matériels nécessaires à l'exécution de leurs missions (vélo, moto, véhicules, équipement radio,...) ne doivent pas être fournis par le gestionnaire (délit de marchandage), mais doivent figurer sur des lignes de facturation séparées et reportées dans les lignes « matériels » de la rubrique 07
<b>Abords et parking</b>	Achat / Location Matériel	télésurveillance : installations et service de report d'alarme et d'images à distance, ainsi que d'intervention humaine dans les parties communes.

	Contrat agents de sécurité	les images des caméras sont reportées en permanence ou sur alarme
	Contrat entretien vidéo protection	
	Location matériel mobile	les alarmes techniques (manque de tension, station de relevage, etc.)
	Fournitures	les alarmes intrusion
	Dispositif de ronde de nuit	
	Dispositif ponctuel surveillance	l'alarme homme mort en cas de présence sur le site d'un homme seul
		cette installation nécessite des contrats de maintenance, l'abonnement et les communications d'un réseau autocommuté, lignes spécialisées ou réseau concédé.
<b>CLIMATISATION, CHAUFFAGE, VMC, PARTIES COMMUNES</b>		
<b>Chaud</b>	Achat Energie	correspond aux dépenses d'énergies liées au chauffage des parties communes
	Electricité	consommation électrique des installations de chauffage
	Eau	
	Contrat Maintenance	contrat assurant l'entretien des installations de chauffage
	Consommables	
	Réparations Ponctuelles	entretien non prévu par le contrat
	Traitement d'eau	dont l'adjonction de produit chimique
<b>Froid</b>	Vérification Organisme Agréé	visite périodique par un bureau de contrôle
	Achat Energie	correspond aux dépenses d'énergies liées à la réfrigération des parties communes
	Electricité	consommation électrique des installations de réfrigération
	Eau	
	Contrat Maintenance	contrat assurant l'entretien des installations de réfrigération
	Consommables	
	Réparations Ponctuelles	entretien non prévu par le contrat
	Analyses eau	
<b>VMC</b>	Traitement d'eau	dont l'adjonction de produit chimique
	Vérification Organisme Agréé	visite périodique par un bureau de contrôle
	Electricité	consommation électrique des installations de VMC
	Contrat Maintenance	contrat assurant l'entretien des installations de VMC
	Consommables	
<b>FONCTIONNEMENT GENERAL</b>	Réparations Ponctuelles	entretien non prévu par le contrat
	Vérification Organisme Agréé	visite périodique par un bureau de contrôle
	Autres frais et commissions	tous frais et commissions annexes liés à la gestion locale du site et non répertoriés dans les lignes ci-dessous
	Affranchissements	frais de timbres liés à la gestion immobilière pour convocation d'assemblées générales, conseils syndicaux, commandes aux fournisseurs, etc. y compris location de machine à affranchir
	Achat Fournitures	fournitures de bureaux, papeterie
<b>Gestion Administration Centre</b>	Achat / Location de Matériel	matériel de bureau, mobilier, ordinateurs et location photocopieuse, fax, etc.
	Contrat autocom téléphonique	contrat d'entretien des installations téléphoniques

		de la Direction de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial
	Divers pourboires, dons, cotisat.	divers pourboires, dons, cotisations : étrennes facteur, dons caritatifs, associations locales, etc.
	Documentation générale	abonnement journaux locaux et professionnels
	Frais actes et contentieux	constats d'huissier
	Honoraires Commissaire Comptes	révision comptable de la comptabilité de la copropriété
	Missions Récept. Déplacements	invitations pour Commission de Sécurité, autorités locales, conseil syndical et copropriétaires et indemnisation des frais de déplacements professionnels du responsable technique
	Entret. Réparat. Informat. Bureaut.	contrat de maintenance et frais d'entretien courant du matériel informatique et des équipements bureautiques
	Direction de centre, coût salarial charges comprises et/ou contrat de prestation	
	Encadrement Technique, coût salarial charges comprises et/ou contrat de prestation	coût salarial, charges comprises, du responsable des services techniques ou contrat de prestation
	Secrétariat Technique, coût salarial charges comprises et/ou contrat de prestation	coût salarial, charges comprises, de la secrétaire technique ou contrat de prestation
	Personnel Administratif, coût salarial charges comprises et/ou contrat de prestation	coût salarial, charges comprises, du personnel des équipes de gestion ou contrat de prestation
<b>Gestion Administration</b>	Contrat de comptage	
	Contrat Pollution	
	Certification environnementale et sociétale	
	Location immobilière	
	La quote-part de charge des structures (copropriétés, AFUL, ASL, GIE ou autres organisations juridiques) dans lesquelles est intégré le centre	
	Téléphone et contrat de musique d'ambiance	
	Téléphone bureaux	lorsque plusieurs entités juridiques cohabitent dans les mêmes bureaux de la direction de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial (syndic de copropriété ou gestionnaire immobilier, association ou GIE de commerçants, le gestionnaire pour une activité autre que la gestion immobilière), une répartition primaire des dépenses ou des comptages sont à prévoir, ceci pour affranchissement, formulaires, téléphones, temps partagé d'une secrétaire ou du personnel présent ... Il en est de même pour les charges salariales : encadrement et secrétariat technique. Une grille avec organigramme et clé de répartition de chaque poste salarial entres les entités juridiques est à prévoir
<b>Assurances</b>	R.C.	tous frais correspondant à la prime d'assurance et à la réparation d'un dommage subi ou causé par un

		tiers sur l'emprise privative de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial.
	Multirisques	tous frais correspondant à la prime d'assurance et à la réparation d'un dommage de toute nature autre que celui couvert par l'assurance RC et celle des véhicules et matériels, soit à titre indicatif : incendie, foudre, dommages électriques, tempête, dégât des eaux, vandalisme, terrorisme, bris de machines, etc.
	Véhicules et Matériels	charges correspondant aux primes d'assurances et à la réparation des dommages subis et causés à des tiers du fait des véhicules équipements de type nacelle, tracteurs, etc. appartenant au site.
<b>Procédures Judiciaires et Référés</b>		

#### IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

- la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe d'écoulement des égouts,
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- les frais de rôle,
- la taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage, les surfaces de stationnement et les entrepôts,
- la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public « la société du Grand Paris »,
- les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région,
- droits SACEM,
- la taxe sur les enseignes,
- le coût éventuel résultant d'une redevance ou de tous taxes et impôts liés à l'existence et/ou l'utilisation du parking,
- toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présentes ou à venir, assises ou à asséoir sur le Local,
- la Contribution sur les Revenus Locatifs,
- les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

#### HONORAIRES

- les honoraires de l'Organe désigné par le Bailleur ou les Propriétaires de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre (tel que le Président d'ASL, le Syndic de copropriété, ...) pour administrer ledit Ensemble Immobilier ou Centre ; les honoraires de syndic ou les frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL,
- les honoraires et frais de recouvrement, (à l'exclusion du recouvrement des loyers), de procédure (sommations, poursuites ou mesures conservatoires ....), engagés par l'Organe désigné par le Bailleur ou les Propriétaires de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre,
- les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus au Bail y compris les honoraires et frais d'étude en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux,
- les honoraires d'assistance pour tous travaux dont ceux de la maîtrise d'ouvrage délégué,
- les honoraires de la gestion technique et administrative du Mandataire du Bailleur,
- les honoraires du Mandataire du Bailleur pour la gestion du fonds marketing,...

#### TRAVAUX

Les travaux concernant les parties communes et/ou à usage collectif susvisées, sont les travaux :

- d'entretien, de réfection, de réparation qu'elles soient grosses ou menues, en ce inclus les réparations relevant de l'article 606 du Code civil dès lors que ces dernières se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce,
- de nettoyage,
- de ravalement,

- de renouvellement, de remplacement,
- de création,
- de décoration, d'amélioration,
- de modernisation,
- d'embellissement,
- de rénovation,
- de second œuvre.

Sont compris dans les travaux :

- les coûts d'acquisition de l'outillage, des appareils d'élévation mécanique et échafaudages, de la signalisation horizontale ou verticale, d'appareils de diffusion d'odeurs ou sonores, de la signalisation horizontale ou verticale quels que soient les systèmes installés, de tout matériel d'information de la clientèle installé dans le Centre ou à l'extérieur, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial, de la décoration,
- les frais, honoraires et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux ci-dessus y compris l'assurance dommage ouvrage, les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux, les honoraires d'assistance technique, pour tous travaux,

Ils peuvent être occasionnés ou nécessités par :

- la vétusté,
- la force majeure,
- l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements,
- la mise en conformité par rapport à la législation et/ou la réglementation administrative en vigueur et/ou à venir, ou une injonction administrative,
- la performance environnementale et le développement durable,
- l'intérêt général du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

**6.2.3.** Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, (i) les charges, travaux, taxes, impôts et redevances des parties communes et/ou à usage collectif, qui sont limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du Code de commerce resteront à la charge du Bailleur et (ii) le Bailleur informera en cours de Bail le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

### **6.3. Calcul de la quote-part du Preneur**

D'un commun accord entre les Parties, la « surface exploitée » mentionnée à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, correspond à la surface visée à l'article 1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail.

A l'exception des contributions au fonds marketing dont la répartition est fixée à l'article 16 du Titre II, les charges, travaux, impôts (à l'exclusion de la taxe foncière), taxes et redevances, incombant aux locataires du Bailleur, seront réparties par le Bailleur entre tous ses locataires au sein du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, dans les conditions stipulées au Chapitre 2 du Titre I du Bail.

Concernant la taxe foncière, la quote-part du Preneur sera déterminée au choix du Bailleur suivant la clé visée au Chapitre 2 du Titre I du Bail ou conformément au rôle et/ou à la matrice cadastrale.

En cas d'utilisation des prestations et services communs pour des besoins particuliers du Preneur, le Bailleur se réserve le droit de refacturer au Preneur qui l'accepte, les frais correspondants à ce surcroît d'utilisation.

Il en serait notamment ainsi dans l'hypothèse où le Local serait ouvert au public en dehors des heures d'ouverture générale du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Dans l'hypothèse où les prestations et services fournis par le Bailleur bénéficieraient à plusieurs de ses locataires seulement, les frais correspondants seront répartis par le Bailleur, entre les locataires

concernés, au sein du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, au prorata de la surface contractuelle totale du Local, telle que stipulée à l'article 1 du Chapitre 2 du Titre I par rapport à la surface contractuelle totale de l'ensemble des locaux concernés.

Il est précisé que le budget de fonctionnement du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier est établi et déterminé en fonction des amplitudes horaires définies au règlement intérieur, ci-après annexé, ou à défaut au Chapitre 2 du Titre I du Bail.

Ainsi par exemple, si le Preneur devait utiliser le Local avec une amplitude horaire plus large que celle indiquée au règlement intérieur s'il existe, ou à défaut au Chapitre 2 du Titre I, le Bailleur serait en droit de majorer en conséquence la quote-part de charges du Preneur, dans la limite des prestations complémentaires en résultant, de sorte que les autres locataires ne soient pas pénalisés par les surcoûts générés par cette plus grande amplitude horaire et ce, sans qu'il soit besoin que ce soit constaté par un avenant.

#### **6.4. Paiement des Charges**

Le Bailleur ou l'Organe constitué pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges s'entendant des charges, travaux, impôts, taxes et redevances des parties communes et/ou à usage collectif à répartir entre les différents locataires et/ou exploitants, les charges afférentes aux locaux vacants demeurant à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra verser à compter de la date de prise d'effet du Bail, dès réception de la facture puis le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart de ces budgets annuels et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de la réception de l'avis d'échéance.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base des budgets prévisionnels établis en début et en cours d'année et les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les différents locataires et/ou exploitants du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier en faisant apparaître les montants hors taxes et la TVA que le Preneur pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

Le Bailleur pourra toujours ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année civile en cours et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Un état récapitulatif annuel des charges, incluant la liquidation des comptes de charges et les remboursements ou appels des écarts par rapport aux provisions appelées sera communiqué annuellement au Preneur.

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

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Les avis d'échéance seront indiqués hors taxes, la TVA étant facturée en sus au Preneur.

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

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

## **ARTICLE 7 - PRISE DE POSSESSION DU LOCAL PAR LE PRENEUR**

### **7.1 Convocation – Livraison du Local - Absence du Preneur**

Le Bailleur livrera le Local au Preneur à la date figurant à l'article 6.1 du Chapitre 2 du Titre I.

A cette date, un état des lieux en deux exemplaires sera établi, amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue, une convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai de 10 jours maximum après la date initialement prévue.

En cas de nouvelle absence du Preneur, le Bailleur aura la faculté, soit de dresser un procès-verbal de mise à disposition, soit d'établir un procès-verbal de carence que le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les huit jours de son établissement.

Si le Bailleur décide de dresser un procès-verbal de mise à disposition, le Bail prendra effet automatiquement à la date fixée dans la première convocation.

Si le Bailleur décide d'établir un procès-verbal de carence, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, et le Bail comme n'ayant jamais pris effet, ce que le Preneur accepte expressément. Le Bailleur pourra alors immédiatement disposer du Local.

Dans cette dernière hypothèse,

- seront définitivement acquises au Bailleur ou au Mandataire toutes les sommes antérieurement versées par le Preneur, en ce compris le dépôt de garantie,
- le Preneur sera redevable en sus, d'une indemnité forfaitaire correspondant à trois années de loyer de base toutes taxes comprises, actualisé, tel que défini à l'article 4.1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail.

Les stipulations des deux précédents alinéa s'appliqueront également dans l'hypothèse où, pour quelque cause que ce soit, le Preneur manifesterait sa volonté de ne pas exécuter le Bail.

### **7.2 Etat du Local**

Le Preneur prendra le Local dans l'état défini à l'article 6.2 du Chapitre 2 du Titre I du Bail où il se trouvera à la date de livraison et tel qu'il est désigné à l'article 1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est totalement remplie par la livraison du Local en cet état.

En conséquence, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur, lors de la prise de possession comme pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prolongations, aucuns travaux de quelle que nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code civil, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité du Local à la réglementation et législation en vigueur, lesdits travaux devant être réalisés par le Preneur dans les conditions de l'article 9 du Titre II du Bail.

En conséquence, le Bailleur ne garantit ni l'état des constructions, ni les vices de toute nature apparents ou cachés, ni l'adaptation du Local à l'activité du Preneur et ce, même si ces travaux résultent d'une injonction administrative.

Dans cette hypothèse les travaux nécessaires seront réalisés par le Preneur après accord du Bailleur, à ses frais, sous sa responsabilité et sans recours contre le Bailleur.

## **ARTICLE 8 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR**

### **8.1. Travaux d'aménagement du Preneur**

**8.1.1** Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le Preneur, à ses frais et risques, dans les conditions indiquées dans le Cahier des Prescriptions Techniques et Administratives, ci-après annexé s'il en existe un, et après obtention de l'agrément préalable et écrit du Bailleur et obtention des autorisations administratives définitives nécessaires.

Ainsi, préalablement à l'exécution de ces travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son Mandataire afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au Cahier des Prescriptions Techniques et Administratives, s'il en existe un, et sa compatibilité avec l'image du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier. En cas de conformité et dans le respect dudit cahier, le Preneur devra entreprendre ses travaux et les poursuivre avec diligence.

Tout manquement du Preneur à cette procédure, entrainera obligation pour ce dernier de remettre le Local, à ses frais exclusifs, en son état d'origine sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail ou des textes législatifs ou réglementaires en vigueur.

**8.1.2** L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux :

- sera une simple autorisation de principe ne garantissant pas que les travaux (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine et/ou (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe et/ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux du Local ou du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier ;
- ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers. En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur et ce, même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances. Il supportera à ce titre toutes les conséquences de ces travaux et indemniser le Bailleur de tous dommages directs et indirects (en ce compris les réclamations des autres preneurs ou de tiers), présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

**8.1.3** Le Preneur devra faire appel à des intervenants qualifiés, titulaires des polices d'assurances adéquates, bénéficiant d'une notoriété favorable et solvable.

Le Preneur sera tenu de recourir aux services des entreprises de gros œuvre, d'étanchéité et de protection incendie du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, et de conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le Bailleur demeura étranger.

**8.1.4** Le Preneur devra, après obtention des autorisations nécessaires, entreprendre ses travaux, et les poursuivre avec diligence.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai fixé au Chapitre 2 du Titre I, et n'aurait pas, ainsi, ouvert le Local au public à cette date, il devra, sauf cas de force majeure reconnu, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer de base toutes taxes comprises, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

**8.1.5** Pour mettre en harmonie permanente les aménagements de son Local, visibles depuis le « mail », avec l'environnement intérieur du Centre Commercial, il est expressément convenu que l'entretien incombant au Preneur en vertu de l'article 9 du Titre II, outre l'entretien courant, implique une rénovation du Local dont l'initiative lui appartient, dans des conditions telles que le Local constitue en permanence un pôle d'attraction de la clientèle et qu'il soit conforme au dernier concept de l'enseigne du Preneur dans d'autres centres commerciaux ou en pied d'immeuble.

## **8.2 Autorisation administrative**

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation comme après achèvement de tous travaux en cours de Bail, le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un bureau de contrôle notoirement connu ou tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur, à l'utilisation future du Local et ont été réalisés selon les règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité du public et des contraintes environnementales.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier sans délai en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs. A défaut d'exécution par ce dernier, sauf cas d'urgence avéré pour la sécurité des personnes et des biens, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais et risques exclusifs du Preneur en ce compris la suspension éventuelle d'exploitation pendant la durée nécessaire.

Il en sera de même pour tous travaux imputables au Preneur, à quelque titre que ce soit en exécution du Bail, et qui ne seraient pas réalisés dans les conditions et délais requis.

## **ARTICLE 9 - ENTRETIEN ET REPARATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR – TRAVAUX DE CONFORMITE – TRAVAUX DU BAILLEUR - SORT DES TRAVAUX DU PRENEUR EN FIN DE BAIL**

### **9.1. Entretien et réparation du Local par le Preneur**

Le Preneur devra entretenir le Local et le rendre en fin de Bail en bon état de réparations de toute nature, grosses ou menues, étant cependant convenu que les travaux visés à l'article 606 du Code civil seront exécutés par le Bailleur aux frais exclusifs du Preneur, dès lors que ces derniers se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le Preneur devra pendant toute la durée du Bail, ses prolongations et/ou renouvellements éventuels, maintenir en bon état d'entretien et de fonctionnement, de sécurité et propreté toutes fermetures, portes, vitrages, sols, canalisations, robinetteries, installations électriques sanitaires ou techniques et notamment les installations de climatisation, l'équipement et la devanture, procéder à la remise en état de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ce sans recours contre le Bailleur en cas d'infiltrations provenant desdits vitrages quelle qu'en soit la cause.

Le Bailleur pourra vérifier ou faire vérifier par ses représentants, éventuellement accompagnés de leurs architectes, le bon état d'entretien et de réparations du Local, sous réserve d'avoir averti le Preneur 48 heures à l'avance, sauf cas d'urgence avéré pour la sécurité des personnes et des biens.

Le Preneur devra informer dès qu'il en a connaissance, le Bailleur de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

## **9.2. Travaux de mise en conformité**

Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables au Centre Commercial et/ou à l'Ensemble Immobilier et/ou au Local, et en particulier sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, le développement durable, la performance énergétique et/ou environnementale, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), les prescriptions du Permis de Construire et du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO), les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever le Centre Commercial et/ou l'Ensemble Immobilier de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) qu'elles incombent au Bailleur ou au Preneur, et ce en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont notamment l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge dans les conditions notamment de l'article 25.1 du Titre II du Bail.

## **9.3. Contrôles sanitaires**

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et la protection de la santé des personnes dans le Local conformément à toutes dispositions légales, réglementaires, recommandations d'organismes sanitaires nationaux, bureaux de contrôle et concernant notamment les réseaux d'eau, cuisines ...etc.

Le Preneur devra, immédiatement informer le Bailleur de toute anomalie constatée et il devra y remédier sans délai en justifiant auprès du Bailleur qu'il effectue les démarches nécessaires.

## **9.4. Sort des travaux du Preneur en fin de Bail**

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans le Local, qu'ils deviennent ou non immeuble par destination, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, deviendront la propriété du Bailleur à la fin du Bail au cours duquel ils auront été réalisés sans indemnité.

Il est ici précisé que sont inclus dans les travaux d'amélioration, sans que cette liste soit limitative, les agencements, faux-plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sol, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableaux de compteurs, kiosques.

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

Si le Bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le Bailleur conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués au paragraphe précédent.

En revanche les biens portant l'enseigne et/ou la marque et/ou le logo du Preneur devront être retirés par celui-ci à ses frais et risques et il devra faire en sorte que ces enlèvements ne laissent aucune trace visible dans le Local.

Dès qu'auront été réalisés les travaux d'aménagement, embellissement, amélioration du Preneur, le Bailleur sera en droit d'en contrôler les modifications ultérieures pour lesquelles une autorisation expresse et écrite devra lui être demandée. Il en sera plus particulièrement ainsi en cas de cession du fonds de commerce, le cessionnaire ayant à cet égard les mêmes obligations que le cédant.

Sous réserve d'accession par le Bailleur dans les conditions ci-dessus, les travaux d'aménagement, d'embellissement et d'amélioration seront pris en compte pour la détermination de la valeur locative lors du renouvellement suivant, et ce par dérogation à l'article R.145-8 du Code de commerce.

#### **9.5 Travaux exécutés par le Bailleur en cours de Bail**

Le Preneur souffrira sans indemnité ni réduction de loyer quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt et un (21) jours, toutes réparations de quelque nature que ce soit, urgente ou non, y inclus les grosses réparations, de même que tous travaux de restructuration, de rénovation, d'embellissement, de ravalement, de démolition, d'amélioration, de remplacement ou autres, toute construction nouvelle, toute reconstruction ou surélévation, toute extension que le Bailleur et/ou la copropriété se réservent de faire exécuter dans et sur le Centre Commercial et/ou l'Ensemble Immobilier et/ou ses abords extérieurs et/ou le Local et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, et même si ces travaux constituent une gêne importante excédant les troubles inhérents à tous travaux.

Toutefois, sauf cas où la sécurité du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, de ses occupants et du public serait en cause ou en situation d'urgence, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que pendant la réalisation des travaux et durant les horaires d'ouverture du Centre, l'accès du Local soit assuré et sa visibilité préservée dans la mesure du possible.

Le Preneur devra déposer et reposer à ses frais tous agencements intérieurs ou appareils dont l'enlèvement serait rendu nécessaire par l'exécution des travaux.

Il devra de même laisser traverser son Local par toutes canalisations nécessaires et supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de ses branchements, tout remplacement de ses compteurs ou toute transformation de ses installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, des fluides, de chauffage ou de conditionnement d'air.

Le Preneur renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution ou aménagement de loyers et/ou charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce quel que soit les conséquences pouvant en résulter pour lui.

### **ARTICLE 10 - EXPLOITATION - SOUS-LOCATION - CESSION - NANTISSEMENT**

#### **10.1. Exploitation**

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

#### **10.2. Sous-location - Location gérance - Domiciliation**

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Toute mise en location-gérance du fonds de commerce est formellement interdite.

De même toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du Preneur dans le Local est formellement interdite.

### **10.3. Cession - Apport - Droit de préemption**

#### **10.3.1 Cession du fonds de commerce**

Le Preneur ne pourra en aucun cas céder son droit au Bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, étant précisé que :

- la cession devra porter sur la totalité des activités exercées par le Preneur dans le Local, telles que définies à l'article 3.1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail ou au sein de tout avenant subséquent ou encore dans le cas visé au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 642-7 du Code de commerce, qui constituent un tout indivisible,
- et, le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires, sauf pour le cessionnaire à faire son affaire personnelle du paiement de l'arriéré, au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession.

Sauf en cas d'exercice par le Bailleur de son droit de préemption, le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives, demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, charges et accessoires, de toutes sommes éventuellement dues au titre du Bail, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.

Cette garantie solidaire sera due indistinctement tant par tout cédant du chef du (ou des) cessionnaire(s), que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. Cette garantie solidaire sera valable pendant une durée de trois (3) années à compter de la date d'effet de la cession.

Le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, par dérogation à l'article L.145-16-1 du Code de commerce, de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu de l'inopposabilité de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur, du mandataire ou du liquidateur, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé toutes taxes comprises. Cette garantie bancaire à première demande sera consentie au Bailleur pendant la durée restant à courir du Bail à compter de la date de cession.

La garantie sera également acquise en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, au titre de toutes sommes dues au titre de la période d'occupation effective du Local jusqu'à sa complète libération et remise des clés.

Tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte ; le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues aux articles 5.2 et 5.3 du Titre II du Bail.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession reprenne l'intégralité des dispositions du présent article.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, quinze (15) jours au moins avant la date effective de la signature de celui-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession qui devra être reçu en la forme authentique ou établi par avocat. Un exemplaire original enregistré de cet acte de cession ou une copie exécutoire sera remis au Bailleur sans frais pour lui, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte d'huissier de justice, et ce dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire.

A la date de prise de possession du Local par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du Bailleur appelé par le cédant ou à défaut par le cessionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis de quinze (15) jours, un état des lieux établi soit contradictoirement et amiablement soit à défaut par exploit d'huissier, et aux frais partagés entre le cessionnaire et le Bailleur ; étant ici précisé que dans les rapports entre le Bailleur et le cessionnaire, seul l'état des lieux d'entrée d'origine et visé à l'article 6.1 du Chapitre 2 du Titre I du Bail fera foi.

### **10.3.2. Droit de préemption**

#### **10.3.2.1 Droit de préemption urbain**

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux (2) mois à compter de la réception de la déclaration préalable du cédant conformément aux dispositions de l'article L. 214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce n'est alors qu'à l'expiration de ce délai de deux (2) mois de préemption de la commune, et à défaut de préemption par ladite commune, que le Preneur devra notifier au Bailleur la promesse de cession dans les conditions ci-après.

#### **10.3.2.2 Droit de préemption du Bailleur**

a) En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire, l'intégralité du projet d'acte de cession et ses annexes signées en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- . l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, 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 délivré par le Registre du Commerce et des Sociétés de moins de trois mois,
- . le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- . l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- . l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification individuelle des co-contractants, les conditions financières ou salariales et leur ancienneté,
- . pour le cas où la commune bénéficierait d'un droit de préemption, le Preneur devra justifier de la purge de ce droit,
- . et toutes autres conditions de la vente projetée.

En cas de cession conjointe de plusieurs fonds, le Preneur communiquera au Bailleur le prix unitaire du fonds cédé pour permettre l'exercice du droit de préemption.

La notification du Preneur ne sera considérée comme valable qu'à réception de l'intégralité des pièces visées ci-dessus.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes du Bail,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur dans les mêmes formes, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,
- que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux (2) mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer. A défaut il sera réputé avoir accepté la cession projetée.

Si le Bailleur exerce le droit de préemption qui lui est accordé, l'acte de vente devra être signé dans le délai de trois mois de la notification qu'il aura adressée de sa décision d'user de ce droit.

En cas de refus du Bailleur d'user de ce droit de préemption, notifié au Preneur dans le délai de deux (2) mois susvisé, ou en cas de silence gardé par le Bailleur dans ledit délai, le Preneur devra réaliser la vente dans un délai de trois (3) mois commençant à courir à compter soit de la notification du refus du Bailleur soit du terme du délai de deux (2) mois susvisé.

Si, cependant le Preneur ne réalisait pas la vente dans ce délai de trois mois, il ne pourrait alors la réaliser qu'après avoir renouvelé son offre au Bailleur de la manière indiquée ci-dessous, ouvrant ainsi un nouveau délai de deux mois.

b) Ce droit de préférence s'impose aux acquéreurs successifs du fonds de commerce pendant toute la durée du Bail, de ses éventuels prolongations et renouvellements.

Les dispositions du présent article 10.3.2.2 du Titre II sont applicables dans tous les cas de cession de fonds de commerce du Preneur à titre gratuit, onéreux, par voie d'adjudication publique, amiable, et/ou judiciaire.

### **10.3.2.3 Changement de contrôle du Preneur / apport du fonds de commerce par fusion-absorption du Preneur - Cessions de parts**

Le Bail est consenti en fonction de l'actionnariat ou des porteurs de parts sociales actuels du Preneur. Aussi, en cas de changement de contrôle envisagé du Preneur au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce – à l'exception des cessions de contrôle intragroupe et des opérations sur les marchés financiers / opérations de bourse – le Preneur s'engage à notifier au Bailleur (ou à toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer) une promesse de vente sur le fonds de commerce exploité dans le Local comprenant le droit au Bail.

Le Preneur devra, en conséquence, notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire l'intention par les associés ou actionnaires contrôlant directement ou indirectement le Preneur de céder les parts sociales ou actions du Preneur, en lui indiquant le cessionnaire pressenti, la valorisation du fonds de commerce exploité dans le Local et les conditions de cession dudit fonds telles que décrites à l'article 10.3.2 du Titre II du Bail.

Cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues.

- a) Le Bailleur disposera d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, son acceptation ou son refus

d'acquérir le fonds de commerce. L'acte de cession du fonds devra être régularisé dans le délai d'un mois suivant la notification par le Bailleur de sa décision. A défaut de réponse du Bailleur à l'issue du délai de deux mois susvisé, le Bailleur sera réputé avoir renoncé à son droit de préemption.

Dans ce même délai de deux mois, le Bailleur pourra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître son désaccord sur le prix proposé et/ou les conditions de la vente du fonds de commerce comprenant le droit au Bail.

Dans cette hypothèse, le prix et les conditions seront déterminés, à défaut d'accord, par un expert unique désigné en cas de désaccord par le Président du Tribunal de Commerce de Paris statuant par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente. La décision de l'expert s'imposera aux Parties, sans recours possible. Les frais d'expertise seront supportés par moitié par chacune des Parties.

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

L'expert adressera son rapport à chacune des Parties, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de 30 jours à compter de sa saisine.

En cas d'expertise, le Preneur ou ses associés et actionnaires, comme le Bailleur, disposera d'un délai de trente jours à compter de l'envoi du rapport par l'expert désigné pour renoncer, le Preneur à l'opération d'apport, ses associés ou actionnaires au changement de contrôle, le Bailleur à l'acquisition du fonds de commerce exploité dans le Local.

Si aucune des Parties n'exerce son droit de repentir, le fonds de commerce devra être cédé au Bailleur ou à tout tiers qu'il se substituerait dans un délai de trente (30) jours de l'envoi par les experts du rapport.

Une fois la cession réalisée, elle devra être notifiée au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les trente (30) jours de sa signature. Sauf exercice de son droit de préemption par le Bailleur, le cédant restera garant de son cessionnaire pendant un période de trois (3) ans à compter de la prise d'effet de la cession, du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail.

b) Les dispositions du présent article 10.3.2.3 du Titre II sont applicables dans tous les cas de changement de contrôle envisagé du Preneur au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce tel que défini ci-avant que ce soit à titre gratuit, onéreux, par voie d'adjudication publique, amiable, et/ou judiciaire.

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

#### **10.4. Cas particuliers des fusions et des opérations visées à l'article L.145-16 du Code de commerce**

Dans le cadre des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.145-16 du Code de commerce, le Preneur pourra procéder à toute opération de fusion, de scission, de transmission universelle de patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou d'apport d'une partie de son actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce. Dans ces hypothèses, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail, sans possibilité pour le Bailleur d'exercer son droit de préemption.

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

L'opération de fusion, scissions, de transmission universelle de patrimoine ou d'apport d'une partie de son actif sera notifiée au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les trente (30) jours de la signature de ladite opération.

#### **10.5. Nantissement**

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans le Local devra être intégralement dénoncé au Bailleur ainsi qu'à l'Organe désigné pour administrer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial, dans le délai d'un mois à compter de son inscription.

#### **10.6. Dispositions générales**

Les cessions réalisées en violation des dispositions de l'article 10 du Titre II seront frappées de nullité, sans préjudice notamment de la résiliation du Bail et de l'allocation de dommages-intérêts en ce qu'elles sont notamment de nature à faire échec au droit de préemption du Bailleur ci-avant stipulé.

Le présent article 10 constitue, dans son intégralité, une condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

### **ARTICLE 11 - CONDITIONS D'EXPLOITATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR**

#### **11.1. Ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation**

Le Preneur devra maintenir son Local en état permanent d'exploitation effective, normale et continue, éclairé et climatisé ou chauffé, sans interruption pendant les horaires d'ouverture du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier définis au règlement intérieur, ou au règlement de copropriété, ou à défaut au Chapitre 2 du Titre I du Bail.

A défaut d'ouverture du Local par le Preneur dans les conditions ci-dessus, il devra alors verser au Bailleur une pénalité conformément aux dispositions de l'article 23.2.2 du Titre II du Bail.

Il devra exploiter le Local raisonnablement, conformément aux usages du commerce et s'engage à ne rien faire ou laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance quelconque au Centre Commercial et/ou à l'Ensemble Immobilier, au voisinage (racolage, bruits, odeurs, perturbations, trépidations, ...), ou aux autres exploitants du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur devra, en conséquence, se conformer aux directives du Bailleur ou de son Mandataire et faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, aux autres propriétaires de biens et équipements du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier ou au gestionnaire afin que, de manière générale, ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur assure, à son initiative, sans le concours du Bailleur et sans recours contre lui, une surveillance permanente du Local contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers du Local dont il a la garde, en ce y compris pendant les jours et heures de fermeture du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Pour l'inventaire de son exploitation, le Preneur pourra fermer son Local, pendant une journée chaque année, en accord exprès avec le Directeur du Centre et le Bailleur ou son Mandataire.

#### **11.2. Garnissement du Local**

Le Preneur s'engage à tenir le Local constamment équipé de meubles, matériels et marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du Bail.

### **11.3. Soldes - Liquidations - Ventes**

Le Preneur aura la possibilité d'effectuer, dans le Local, des soldes dans les limites légales d'usage.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte-tenu des usages en matière de centres commerciaux.

Sont donc prohibées toutes présentations des marchandises en vrac et, plus généralement, toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage. Le Preneur étant cependant autorisé à présenter ses marchandises en boîtes empilées à la condition que cette présentation ne soit pas faite de manière désordonnée et inesthétique.

Il est rappelé que tout débordement sur les limites extérieures du Local et notamment sur le mail est strictement interdit.

Toute infraction constatée par le Bailleur donnera lieu au paiement par le Preneur au Bailleur d'une pénalité conformément aux dispositions de l'article 23.2.2 du Titre II du Bail.

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

Tout démarchage de clientèle dans les parties à usage commun et/ou collectif ou de racolage et toute distribution de tract, de publicité ou d'objets, même ponctuels, sont strictement prohibés.

### **11.4. Consommation et charges privatives**

Le Preneur devra acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement, de climatisation, les frais de production d'eau tempérée, de téléphone, d'internet, de fibre optique, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances, les frais de vérification électrique et de défense anti-incendie, les frais de tri sélectif, de compactage et les frais d'enlèvement des déchets afférents au Local ainsi que plus généralement toutes les charges privatives afférentes au Local.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ainsi, il supportera ou remboursera au Bailleur les frais résultant des travaux d'entretien et de réparation du Local.

Ce pourra être notamment le cas pour les dépenses d'eau (consommations, abonnements,...), si le Local n'est pas pourvu de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

Dans ce cas, elles seront refacturées au Preneur au prorata de la surface exploitée comme indiquée à l'article 6.3 du Titre II du Bail.

Si l'installation de compteurs individuels s'avérait nécessaire, le Preneur en supportera le coût.

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

Il s'acquittera, également, ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDI, Régime Social des Indépendants... ainsi que du règlement de la taxe sur la valeur

ajoutée, relatives à l'exploitation de son fonds et devra en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier par la production des documents concernés.

#### **11.5. Impôts, taxes, redevances**

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale, ainsi que tous autres impôts et taxes présents ou à venir au titre du Local et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de Bail.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce à compter de son entrée en vigueur, la quote-part de toutes les taxes actuelles ou futures afférentes au Local ainsi que la quote-part des impôts et taxes de toute nature ou toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mis à la charge du Bailleur et, notamment sans que cette liste soit exhaustive :

- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe d'écoulement des égouts,
- les frais de rôle,
- la taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage, les surfaces de stationnement et les entrepôts,
- la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public « la société du Grand Paris »,
- les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région,
- la taxe sur les enseignes,
- le coût éventuel résultant d'une redevance ou de tous taxes et impôts liés à l'existence et/ou l'utilisation du parking,
- toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présentes ou à venir, assises ou à asseoir sur le Local,
- la Contribution sur les Revenus Locatifs,
- les impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage du Local et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont bénéficie directement ou indirectement le Preneur, dont notamment : les impôts, taxes et redevances liés aux charges afférentes au Local,
- les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

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 au Preneur.

Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les impôts, taxes et redevances afférents au Local, limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce à compter de son entrée en vigueur.

Le Preneur doit, à hauteur de sa quote-part, le remboursement au Bailleur des impôts, taxes et redevances lui incombant aux termes de la répartition prévue ci-dessus.

La quote-part des impôts, taxes et redevances susvisés, incombant au Preneur, sera déterminée suivant la clé de répartition des charges communes générales.

Concernant la taxe foncière, la quote-part du Preneur sera déterminée au choix du Bailleur suivant la clé de répartition des charges communes générales ou conformément au rôle et/ou la matrice cadastrale de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial.

Le Preneur devra justifier de leur acquit à toute demande du Bailleur, et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du Bail.

#### **ARTICLE 12 - ESTHETIQUE – ENSEIGNES**

Toute installation d'enseignes (lumineuses ou non) de même que tout agencement en saillie sur la façade du Local sont subordonnés à l'agrément exprès et préalable du Bailleur, s'il y a lieu du Syndicat de copropriétaires de l'immeuble, de l'Association Foncière Urbaine Libre, ou l'Association Syndicale Libre, outre le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet.

Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces agencements, ou de leur remplacement.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, enseignes, signalisations, ou inscriptions sur la devanture, sur ou derrière la vitrine du Local, ainsi que sur la ou les façades communes intérieures ou extérieures et sur le toit est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son Mandataire et, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires ou le Président de l'ASL ou le Président de l'AFUL et/ou l'Organe. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

En cas de décalage entre les horaires de fermeture de la galerie et de la grande surface à prédominance alimentaire, si elle existe, le Preneur aura l'obligation de maintenir ses vitrines et enseignes éclairées, jusqu'à la fermeture de ce dernier.

#### **ARTICLE 13 - UTILISATION DES PARTIES COMMUNES OU A USAGE COLLECTIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DU CENTRE COMMERCIAL**

##### **13.1. Observation des règlements**

Le Preneur s'oblige à respecter les clauses et stipulations des documents, régissant l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial, existants et à venir dont il déclare connaître les dispositions actuelles.

En conséquence, il devra suivre les recommandations ou directives du Bailleur et/ou de l'Organe constitué pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial.

Toute infraction constatée par le Bailleur donnera lieu au paiement par le Preneur au Bailleur d'une pénalité conformément aux dispositions de l'article 23.2.2 du Titre II du Bail.

##### **13.2. Travaux – Fermeture - Modifications**

Le Bailleur ou l'Organe constitué pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial pourra, si nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

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

En conséquence, le Preneur renonce à demander réparation à quelque titre que ce soit pour le préjudice qu'il pourrait subir du chef des travaux.

Le Bailleur ou l'Organe désigné se réserve le droit, d'une manière générale, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, d'apporter tous changements, de réaliser toutes extensions ou modifications temporaires ou définitives des parties communes et/ou à usage collectif, de décider de l'addition ou la suppression de parkings, de la création de mails intérieurs ou extérieurs supplémentaires, de l'addition, la modification ou la suppression des accès, entrées, liaisons verticales et horizontales et des circulations intérieures et extérieures du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, de la modification du nombre de boutiques et/ou de leur surface, d'implanter des commerces temporaires sur les mails, de

modifier le plan de commercialisation du Centre Commercial et ce, par dérogation à l'article 1723 du Code civil.

Toutefois, mais sauf cas où la sécurité du Centre Commercial, de ses occupants et du public serait en cause, le Bailleur ou le cas échéant le Syndicat de copropriétaires ou le président de l'ASL, ou l'Organe constitué pour la gestion des parties communes, s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que, pendant la réalisation de ces travaux et durant les heures d'ouverture du Centre, l'accès au Local soit assuré et sa visibilité préservée dans la mesure du possible.

Le Preneur accepte par avance ces modifications, quelle qu'en soit la nature et l'importance, et renonce à toute demande d'indemnité et/ou réduction de loyer du chef des faits révélés ci-dessus qui seraient réalisées et ce quelque soit les conséquences pouvant en résulter pour lui.

Le Preneur reconnaît en effet que l'ensemble des parties communes du Centre Commercial sont des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée, en ce qu'elles constituent, ensemble, un Centre Commercial recevant du public, mais reconnaît expressément que ces parties communes peuvent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions du Centre.

### **13.3. Dispositions spécifiques aux parkings du Centre**

Le Preneur bénéficiera, pour sa clientèle, de l'usage du parking pour automobiles du Centre Commercial. Afin de laisser à la disposition de la clientèle les meilleures places de parking, le Preneur ne devra utiliser, pour lui personnellement et pour ses employés, les places les plus éloignées du bâtiment et/celles qui lui seront désignées par le Bailleur et/ou son Mandataire.

Le parking sera accessible aux clients du Preneur aux jours et heures d'ouverture du Centre Commercial et/ou l'Ensemble Immobilier.

En ce qui concerne l'organisation, la réglementation de la circulation et du stationnement et la surveillance du parking, le Preneur s'engage à se soumettre à la décision du Bailleur et/ou son Mandataire.

Le Bailleur se réserve la possibilité d'utiliser certaines surfaces du parking pour des ventes promotionnelles, des expositions, des attractions et pour l'implantation de tout bâtiment provisoire ou définitif. Il se réserve également de modifier les accès du parking ou sa configuration de manière provisoire ou définitive.

En aucun cas le Preneur ne pourra se plaindre, ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, de même qu'il ne souscrit aucune garantie à l'égard du Preneur quant aux difficultés éventuelles d'accès au Centre, comme des éventuelles insuffisances temporaires ou définitives de signalisation.

### **ARTICLE 14 - REGLEMENT INTERIEUR**

Le règlement intérieur annexé au Bail, s'il en existe un, précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre Commercial. Il pourra être modifié à tout moment et s'impose à tous les exploitants du Centre.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ce règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs, ses prestataires de service et plus généralement toute personne qui serait amenée à intervenir du chef du Preneur.

En cas de modification du règlement intérieur, les nouvelles dispositions de celui-ci s'appliqueront au Preneur automatiquement un mois après sa mise à disposition par le Bailleur.

Le Preneur effectuera ses livraisons aux horaires prévus par le règlement intérieur, et à partir des voies de circulation desservant le Centre. Le stationnement des véhicules chargés de la livraison ne devra entraîner aucune perturbation pour la circulation des véhicules de la clientèle, ni entraver la circulation des moyens de secours ou d'intervention des pompiers. En outre le stationnement des véhicules de livraison est interdit devant les issues de secours et les portes d'accès.

Toute infraction sera de la responsabilité du Preneur ce que celui-ci accepte expressément.

A défaut de règlement intérieur annexé au Bail, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur un exemplaire du règlement intérieur qui serait mis en place.

Le Preneur s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs et prestataires de service.

#### **ARTICLE 15 - GESTION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR**

Le Bailleur pourra confier la gestion technique et administrative des locaux lui appartenant et qui sont destinés à un usage commercial à un ou plusieurs Mandataires de son choix y compris une de ses filiales.

En conséquence, le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

Par ailleurs, le Preneur a connaissance de ce qu'il devra payer au Bailleur, aux mêmes périodicités que les loyers et dans les mêmes conditions, les honoraires dus par le Bailleur à ce gestionnaire au titre de la gestion technique et administrative, tels que visés au présent article et calculés sur le montant total des loyers hors taxes du Preneur, indexés et tels qu'ils sont définis à l'article 4 du Chapitre 2 du Titre I du Bail et/ou des indemnités d'occupation hors taxes et fixés à 3.5%, TVA en vigueur en sus au jour des règlements.

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

#### **ARTICLE 16 - PROMOTION, ANIMATION ET PUBLICITE DU CENTRE**

##### **16.1. Dispositions générales**

Le Preneur reconnaît expressément l'intérêt d'actions visant au développement, à la promotion et à l'animation du Centre. En conséquence, il s'engage à contribuer financièrement à la promotion et à l'animation du Centre en versant sa participation au Bailleur pour constituer un fonds marketing qui sera géré par le Bailleur ou tout Mandataire de son choix.

Ces opérations de promotion et de publicité seront effectuées par l'intermédiaire de « campagnes » dont la définition (concept, stratégie, plan média et/ou hors média, ...), le champ d'application (sur site ou au niveau local ou départemental ou régional) et la fréquence dépendront des conclusions extraites de l'analyse marketing que fera réaliser le Bailleur ou son Mandataire à intervalles réguliers.

Elles seront financées dans le cadre d'un budget, dénommé ci-après « le Budget de Fonctionnement ».

Le Bailleur ou son Mandataire définira ensuite la politique d'animation et de promotion du Centre, le budget prévisionnel annuel et les actions d'animation et de promotion à mettre en œuvre, en concertation avec un « Comité Marketing », composé d'au moins cinq (5) exploitants du Centre.

Afin d'optimiser l'information et la communication entre le Bailleur ou son Mandataire et le « Comité Marketing », ces derniers se réuniront au moins deux (2) fois par an.

Par ailleurs, le Bailleur ou son Mandataire présentera aux exploitants du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, lors du dernier trimestre de chaque année, les actions d'animation et de promotion envisagées pour l'exercice suivant, ainsi que le budget prévisionnel correspondant.

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

Les contributions financières des différents preneurs, qui constitueront le fonds marketing, seront versées directement au Bailleur ou à son Mandataire.

La rémunération du Mandataire chargé des actions d'animation et de promotion du Centre, à la charge du Preneur, est visée à l'article 6 du Titre II.

A titre de condition déterminante, le Preneur s'engage expressément, comme tout cessionnaire, pendant toute la durée du Bail, de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, à contribuer financièrement au budget du fonds marketing dans les conditions définies au Chapitre 2 du Titre I du Bail.

#### **16.2. Renonciation à recours**

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité la commercialité du site et de son environnement et reconnaît que le Bailleur n'est tenu à aucune obligation de résultat dans le cadre de ces actions de promotion et d'animation commerciales. En conséquence, le Preneur dégage le Bailleur de toute responsabilité à cet égard et renonce à tout recours à son encontre ou à l'encontre de son Mandataire.

### **ARTICLE 17 - ASSURANCES**

#### **17.1. Polices d'assurances à souscrire par le Bailleur**

Le Bailleur et/ou le cas échéant l'ASL et/ou l'AFUL et/ou le Syndicat de copropriétaires souscrira, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, les polices d'assurances suivantes :

##### **17.1.1 Une police de dommages aux biens**

Une police d'assurance de dommages aux biens pour couvrir les bâtiments, les installations réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles, les aménagements immobiliers ou mobiliers, les matériels, les marchandises dont il est propriétaire ou détenteur à quelque titre que ce soit contre, notamment les risques d'incendie, d'explosions, de dégâts des eaux, de tempêtes, de catastrophes naturelles.

En outre, cette police garantit également les conséquences pécuniaires des recours des voisins et des tiers consécutifs à un événement couvert.

##### **17.1.2. Une police de responsabilité civile**

Une police d'assurance de responsabilité civile pour couvrir les conséquences pécuniaires des dommages corporels, matériels et/ou immatériels en raison des risques qu'il encourt en sa qualité de propriétaire ou détenteur à quelque titre que ce soit.

#### **17.2. Polices à souscrire par le Preneur**

Le Preneur souscrira, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, et maintiendra pendant toute la durée du Bail et/ou de l'occupation, à ses propres frais, les polices suivantes :

#### **17.2.1. Une police de dommages aux biens**

Une police d'assurance de dommages aux biens pour couvrir notamment les dommages aux agencements, aux aménagements, aux embellissements, aux installations, aux matériels et marchandises, aux mobiliers et d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur desdits locaux privatifs et qui est la propriété et/ou sous la garde exclusive du Preneur et/ou dont celui-ci est contractuellement responsable en qualité de détenteur ou gardien à concurrence de leur valeur de remplacement, résultant d'événements tels que l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, vandalisme, émeute, mouvement populaire, évènement naturel.

Cette police devra prévoir une garantie « perte d'exploitation » pour couvrir les conséquences financières d'un dommage aux biens, ainsi que les pertes de loyers sur une période suffisante pour répondre aux obligations contractuelles, ainsi que le recours dont il pourrait être l'objet de la part des voisins et des tiers.

#### **17.2.2. Une police de responsabilité Civile**

Une police d'assurance de responsabilité civile pour couvrir les conséquences pécuniaires des dommages corporels, matériels et/ou immatériels pouvant être causés au Bailleur, le Syndicat de copropriétaires, l'AFUL ou l'ASL, à des tiers et aux voisins du fait d'exploitation de ses activités, du fait de ses préposés, des prestataires qu'il missionnera et/ou de l'usage des aménagements ou des installations et notamment en raison de sa qualité d'exploitant du local à quelque titre que ce soit.

#### **17.2.3. Autres polices**

Le Preneur sera tenu de souscrire, à ses propres frais, ou par les entrepreneurs qu'il aura mandaté la ou les polices d'assurances susceptible de relever des articles 1792 et suivants du Code Civil, obligation lui étant faite de contracter une police d'assurances dommages ouvrage (et/ou Constructeur Non Réalisateur) prévoyant la garantie aux existants, et de nature à engager la responsabilité civile professionnelle d'un professionnel avec lequel le Preneur aura contracté et dont il devra répondre et/ou toutes polices d'assurances rendues nécessaires (tous risques chantiers) ou obligatoires par la Loi, notamment les obligations légales édictées par le Code des Assurances, conformément aux dispositions de la Loi 78-12 du 4 janvier 1978.

D'une façon générale, le Preneur devra souscrire toutes les polices d'assurances couvrant ses obligations contractuelles et/ou rendues nécessaires par son exploitation, notamment couvrant les risques de pollution.

#### **17.2.4. Obligations du Preneur**

Le Preneur devra fournir au Bailleur, préalablement à la livraison du Local, et/ou à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la souscription des polices d'assurance, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, visées aux paragraphes 17.2 ci-dessus et le règlement des primes correspondantes, soit en communiquant une copie des polices d'assurances, soit des attestations d'assurances en en-tête des compagnies d'assurances, comportant, au minimum, les mentions suivantes :

- La nature et le montant des couvertures
- Le montant des franchises
- La date et la durée de validé de la police
- La mention de la renonciation à recours de l'assureur à l'égard du Bailleur et de ses assureurs

Le montant des garanties d'assurances souscrites par le Preneur ne constituera en aucun cas la limite de ses engagements vis-à-vis du Bailleur, le Preneur demeurant notamment redevable des dommages qui lui seraient imputables et dont les conséquences financières ne seraient pas, en tout ou partie, prises en

charge au titre des polices ou des garanties d'assurances qu'il aura souscrites, y compris au titre des franchises restant à la charge du Preneur.

A cet égard, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, le Mandataire du Bailleur, le Syndicat de copropriétaires et/ou l'AFUL et/ou l'ASL le cas échéant, et/ou le gestionnaire de l'Ensemble Immobilier et/ou Centre Commercial avant la signature et/ou au cours du Bail, de tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et/ou de modifier le cas échéant le taux de prime applicable aux locaux donnés à Bail et/ou à l'Ensemble Immobilier les contenant.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne pour le Bailleur, le ou les organismes de gestion techniques et/ou administratives, les autres preneurs, locataires, ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu au remboursement au profit des précités de la ou desdites surprimes consécutives.

Le Bailleur se réserve le droit de demander que soit souscrit des montants de couverture supérieurs à ceux communiqués par les assureurs du Preneur. Faute pour le Preneur d'avoir souscrit, renouveler toutes les garanties requises par le Bail, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur ou encore d'avoir payé les primes, le Bailleur conserve la faculté de souscrire directement les garanties nécessaires, le Preneur s'engageant à lui rembourser le montant de la ou des primes correspondantes.

Le Preneur s'engage à prendre toute disposition pour maintenir des garanties de même nature, de même portée et de même niveau pendant toute la durée du Bail. De convention expresse, toutes indemnités d'assurances dues au Preneur, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

#### **17.2.5. Réclamations, poursuites administratives ou judiciaires, sinistre.**

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations, quelque puisse en être la cause, faites par les autres occupants, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou vibrations.

Le Preneur fera son affaire personnelle en cas de trouble de droit ou de faits, provoqué par toute personne bénéficiant d'un contrat de location distinct, quelle qu'en soit la nature, consenti par le Bailleur. Les Parties ont expressément convenu que le dit Bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages en résultant pour le Preneur, ce dernier en sa qualité de victime, exercera son recours uniquement contre le ou les auteurs des troubles.

Il est expressément convenu que le Preneur tiendra le Bailleur quitte de toutes les conséquences des troubles de voisinages, des réclamations des tiers, de poursuites administratives ou judiciaires intentées ou des condamnations contre le Bailleur du fait de l'activité ou de la présence du Preneur dans les locaux loués.

Le Preneur s'engage à laisser libre accès des lieux à l'assureur du Bailleur, les experts missionnés par ses soins ou ses compagnies d'assurance, ainsi qu'à tout autre organisme concourant à la sécurité, prévention, protection et/ou respect de la réglementation en vigueur relative à l'Ensemble Immobilier et/ou Centre Commercial. Le Preneur s'engage à se conformer et à mettre en œuvre toute recommandation ou décision qui serait prise par les précités dans le cadre de leurs missions respectives.

Le Preneur devra aviser le Bailleur de tout sinistre quelle qu'en soit la cause ou l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours où le Preneur aura eu connaissance dudit sinistre. De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toutes les compagnies d'assurances, en cas de sinistre, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité à percevoir par le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

Dans le cas d'un sinistre qui viendrait à endommager, rendre inutilisable, détruire de façon partielle ou totale le Local donné à bail et ceux quelle qu'en soit l'origine, le Bail ne sera pas résilié et continuera à produire tous ses effets par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

En conséquence,

- sous réserve des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à reconstruire le Local et à affecter à cette fin, la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur. Cette reconstruction devra être effectuée en surface développée équivalente dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.
- le Preneur ne pourra prétendre au paiement par le Bailleur d'une quelconque indemnité ou à une diminution de loyer.
- le Preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer au profit du Bailleur, en principal et accessoires pendant toute la durée de la reconstruction.

A cet effet, le Preneur devra justifier de la souscription d'une police d'assurance dans les conditions de l'article 17.2 du Titre II et déléguer au profit du Bailleur le versement du montant des loyers, jusqu'à réintégration dans les lieux.

Pour le cas où en raison des causes étrangères au Bailleur, et dans un délai de 36 (trente-six) mois, la reconstruction s'avérerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de Bail se trouvera résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

#### **ARTICLE 18 – RENONCIATION A RECOURS**

Les Parties (Bailleur, le Syndicat de copropriétaires et/ou l'ASL et/ou l'AFUL, le ou les Mandataires du Bailleur, et le Preneur) renoncent et s'engagent à obtenir de leurs assureurs qu'ils renoncent à tous recours, le cas de malveillance excepté, contre les Parties et leurs assureurs pour les dommages causés aux propres biens des Parties, ou dont les Parties ont la charge d'assurance, à la suite de l'un des événements garantis par les polices de dommages désignées aux articles 17.1.1 et 17.2.1.

Par dérogation à cette obligation, et sans préjudices des articles 9.2, 9.3, 25.1, 25.3, 25.4, 25.6 du Titre II le Bailleur, le Syndicat de copropriétaires, et/ou l'ASL et/ou l'AFUL et ses assureurs ne renoncent pas à recours dans le cas d'un Preneur dont l'activité requière la manipulation, le stockage de liquides inflammables et/ou de pétrole lampant en surface de vente et en réserves, destinés à être commercialisés SAUF si ces produits sont protégés par un dispositif adapté, compartimenté, notamment le sol sera incombustible, imperméable et formera une cuvette de rétention afin qu'en cas de déversement accidentel le liquide ne puisse se répandre.

De la même façon le Preneur dédommagera le Bailleur de toutes les conséquences de sa mise en cause du fait de toute pollution qui lui serait imputable.

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent également à tout recours à l'encontre du Bailleur et des assureurs de ce dernier mais également contre :

- le Bailleur pris ès-qualité ainsi qu'en toute autre qualité, notamment celle d'occupant de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial. Il est ici précisé que s'il existe dans le Local objet des présentes au jour de la prise d'effet du Bail, des aménagements, agencements et/ou embellissements appartenant au Bailleur, le Preneur s'engage à les reprendre dans l'état où ils se trouvent au jour de la prise d'effet du Bail et à les entretenir, et renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tout recours contre le Bailleur et/ou son Mandataire et leurs assureurs,

- le cas échéant le Syndicat de copropriétaires, et/ou l'ASL et/ou l'AFUL, le gestionnaire locatif de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial,
- les propriétaires, copropriétaires, locataires, occupants à titre quelconque, utilisateurs de l'Ensemble Immobilier et/ou Centre Commercial, le personnel de ses derniers,
- les organismes ou associations de toute sorte prenant part à l'organisation, à la gestion, à l'animation de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial,
- les clients ou visiteurs de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial,
- le ou les assureurs de chacune des personnes physiques ou morales ci-avant énumérées.

Sans préjudice des renonciations à recours prévues ci-dessus, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et le Mandataire du Bailleur ainsi que leurs assureurs pour les cas suivants :

- de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou toute autre voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le Local ou dans le Centre Commercial et/ou l'Ensemble Immobilier. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le Bailleur n'assumant notamment aucune mission et/ou obligation de surveillance,
- d'interruption ou de dysfonctionnement, même prolongé, dans le service des fluides et de l'énergie, notamment, l'eau, le gaz, l'électricité, la climatisation et le chauffage,
- d'interruption ou de dysfonctionnement, même prolongé, de l'un quelconque des équipements communs du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, comme d'une façon générale, des services communs,
- d'interruption ou de mauvais fonctionnement des réseaux d'extinction automatique, de détection et/ou d'alarme,
- de défaut d'exploitation des autres locaux du Centre Commercial ou de certains d'entre eux,
- de dégâts causés au Local et/ou aux objets, et/ou marchandises s'y trouvant par suite d'incendie, de dégâts des eaux, d'humidité, de fuites ou de toutes autres circonstances, le Preneur devant être assuré pour ces risques,
- d'agissements anormaux des autres commerçants, occupants du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, des fournisseurs, du personnel et plus généralement de tout tiers qu'elle que soit leur qualité,
- en cas de dommages matériels ou immatériels, y compris pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

#### **ARTICLE 19 - VISITE DU LOCAL**

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

Il devra à cet effet aviser le Preneur par tous moyens vingt-quatre (24) heures à l'avance sauf cas d'urgence.

#### **ARTICLE 20 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE**

20.1. Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel de mobilier, matériel, marchandises et stock, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour l'année

écoulée que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer, et accessoires, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

- 20.2.** Le Preneur devra, également, rendre le Local en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et le restituer libre de tout mobilier, matériel, marchandises et stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 9.4. du Titre II.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement et amiablement, sur convocation du Bailleur ou de son Mandataire, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur. Si l'état des lieux ne peut pas être établi contradictoirement et amiablement, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Le Preneur devra également avant son départ du Local débarrasser ceux-ci de tous matériaux contenant de l'amiante, et en justifier au Bailleur par la remise à ce dernier d'une attestation établie par un organisme habilité.

- 20.3.** Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur dont il supportera les honoraires.

- 20.4.** Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou de son Mandataire, le Bailleur fera dresser par ledit Mandataire l'état des lieux, qui sera considéré de convention expresse entre les Parties comme contradictoire, et fera chiffrer le montant desdites réparations. Si l'état des lieux ne peut pas être établi contradictoirement et amiablement, il sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Toutes réparations requises, le cas échéant, seront effectuées à la diligence exclusive du Bailleur à la suite de la reprise de possession des lieux, et par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet : le Preneur devant régler directement au Bailleur ou à son Mandataire le montant des réparations sur présentation des factures dûment acquittées.

Dans ce cas, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation établie conformément à l'article 23.2.5 du Titre II, calculée prorata temporis pendant le temps d'immobilisation du Local nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur au-delà de l'expiration du Bail.

#### **ARTICLE 21 - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR**

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce prévoit, en cas de vente isolée, par le Bailleur, du seul Local objet du Bail, à un tiers autre qu'un copropriétaire, un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, un droit de préférence au profit du Preneur.

Par les présentes, le Preneur renonce expressément à ce droit de préférence. Le Preneur s'interdit en conséquence d'exercer ce droit de préférence, quand bien même la notification lui serait faite de la vente, dans les termes de l'article L. 145-46-1.

#### **ARTICLE 22 - DECLARATIONS**

- 22.1** Le Preneur, personne morale, s'oblige à informer le Bailleur de toutes modifications significatives de la composition de son capital et de la personnalité de ses dirigeants.

- 22.2** Le contenu et l'exactitude de tous documents techniques, y inclus ceux repris dans les annexes jointes au Bail, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou son Mandataire ne sont pas garantis par ces derniers, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

## **ARTICLE 23 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS GENERALES**

### **23.1. Clause résolutoire**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, fraction de terme ou rappel de loyer dû après une fixation amiable ou judiciaire, dépôt de garantie ou son complément, ou fonds de roulement ou leurs compléments, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans le Local dans les termes de l'article L. 145-28 du Code de commerce ou de l'article 1240 du Code civil, charges, travaux, impôts, taxes et redevances, accessoires, intérêts et pénalités, contributions au fonds marketing, indemnités forfaitaires, coût des commandements, sommations et mises en demeure, à leur échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des charges et conditions du Bail et de ses annexes et plus particulièrement à défaut d'exploitation continue du local dans les termes du Bail et ses annexes, et plus généralement toute somme qui viendrait à être due par le Preneur au Bailleur à quelque titre que ce soit et un mois après une mise en demeure ou un commandement et/ou une sommation demeuré(e) totalement ou partiellement infructueux(se), le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et ce, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référés du lieu de situation du Centre Commercial, pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du Preneur.

### **23.2. Sanctions générales**

#### **23.2.1. Intérêts de retard et indemnités forfaitaires**

A défaut de paiement d'une somme exigible au titre du loyer, des charges, de la contribution au fonds marketing, des pénalités, et/ou des accessoires, ainsi que de toutes sommes exigibles au titre du Bail à sa date d'échéance, celle-ci sera productive d'un intérêt au taux légal majoré de cinq points et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du Bail.

Les intérêts seront dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée, prévue ci-dessus, conformément à l'article 1343-1 du Code civil et, s'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts conformément à l'article 1343-2 du Code civil.

En outre, à défaut de paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du Bail, et notamment des loyers, charges et accessoires à leur échéance, et du seul fait de l'envoi par le Bailleur d'une lettre de rappel consécutive à cette défaillance, comme en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement ou d'une mise en demeure, le montant desdites sommes dues sera majoré de plein droit de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et irrévocable.

Cette indemnité forfaitaire sera due indépendamment des intérêts de retard dont le règlement est prévu ci-dessus.

#### **23.2.2. Pénalités**

Toute infraction constatée par le Bailleur au titre des obligations contractuelles donnera lieu au paiement par le Preneur au Bailleur d'une pénalité de 2/365<sup>ème</sup> du dernier loyer de base annuel toutes taxes comprises facturée par infraction constatée et/ou par jour calendaire.

#### **23.2.3. Frais imputables au Preneur**

Tous honoraires et frais de recouvrement ou de procédure (mises en demeure, commandements, sommations, poursuites ou mesures conservatoires ....), ou tous autres frais de poursuite engagés par le Bailleur pour faire respecter les présentes, en ce inclus les honoraires d'avocat quel que soit leur montant, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification nécessaires par application des articles L.141-5 à L.143-23 du Code de commerce sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

#### **23.2.4. Conservation par le Bailleur du dépôt de garantie**

Si le Bail est résilié dans les termes de l'article 1184 du Code civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution des clauses et conditions du Bail ou pour toute autre cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, si bon lui semble, à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

#### **23.2.5. Indemnité d'occupation**

(i) En cas de résiliation du Bail

De la prise d'effet de la résiliation jusqu'à la reprise du Local par le Bailleur, le Preneur sera débiteur de plein droit, prorata temporis, d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50%, à laquelle s'ajouteront la TVA et les charges, impôts, taxes, redevances et, plus généralement tous accessoires du loyer dus par le Preneur au titre du Bail.

En outre, le Preneur devra réparer l'intégralité du préjudice du Bailleur du fait de la résiliation fautive (notamment et sans que cette liste soit exhaustive : perte de loyer durant la période de relocation, perte de valeur de loyer, remboursement de la participation du Bailleur aux travaux, franchise des aménagements de loyer, etc.).

(ii) En cas de refus de renouvellement du Bail

Dans cette hypothèse, l'indemnité d'occupation sera déterminée selon les modalités du loyer de renouvellement visées à l'article 4.5 du Titre II du Bail, à laquelle s'ajouteront la TVA et les charges, impôts, taxes, redevances et, plus généralement tous accessoires de ladite indemnité d'occupation due par le Preneur au titre du présent article.

#### **23.2.6. Infractions au Règlement Intérieur**

Sans préjudice de la clause résolutoire visée ci-dessus, il est rappelé que toute infraction, constatée par le Directeur de Centre ou par un huissier de justice, au règlement intérieur du Centre sera sanctionnée par les pénalités prévues audit règlement s'il en existe un.

### **ARTICLE 24 - SUBSTITUTION - MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITE**

#### **24.1. Faculté de substitution du Bailleur**

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements et/ou prolongations, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial dans lequel se trouve le Local, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au Bail.

#### **24.2. Modifications - Tolérances**

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un avenant signé par les Parties.

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

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être

interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

Enfin, et d'une façon générale, si une clause et/ou une disposition du Bail se révélait contraire à la législation ou à la réglementation, les Parties conviennent de lui substituer, par accord amiable, une autre clause et/ou disposition conforme et en se rapprochant le plus possible des conditions définies aux présentes.

#### **24.3. Indivisibilité**

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

En cas de co-Preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

### **ARTICLE 25- ENVIRONNEMENT - SANTE PUBLIQUE**

#### **25.1. Sur la recherche de matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dans les constructions du Bailleur**

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur devra se conformer à la législation en vigueur relative aux interventions sur les matériaux contenant des substances dont la réglementation proscrit l'usage, dont l'amiante, et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des occupants du Local ou du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, le Preneur ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

En outre, le Preneur et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

Le Preneur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique et tous les textes subséquents imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher dans les délais fixés par décret, la présence de matériaux contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant : à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

Le Bailleur déclare qu'il a été procédé à la recherche d'amiante dans l'ensemble du Centre.

En cours de Bail, le Preneur prendra à sa charge tous les travaux de désamiantage appropriés qui seraient rendus nécessaires du fait des aménagements, rénovations, ou autres travaux qu'il souhaiterait réaliser ou qu'il aurait réalisés.

D'une manière générale, le Preneur prendra en charge le coût des études, contrôles et travaux rendus nécessaires en cours de Bail par des dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la construction et à l'environnement quand bien même les dispositions seraient postérieures à la signature du Bail.

Il s'engage à transmettre immédiatement au Bailleur l'ensemble de la documentation en sa possession et notamment tous rapports, diagnostics, et procès-verbaux de travaux relatifs à l'amiante.

#### **25.2 Dispositions relatives aux risques naturels, miniers et technologiques et aux secteurs d'informations sur les sols pollués**

En application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans le cas où le Local serait situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, sera annexé au Bail un état des risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques.

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers dans lesquels est inclus le Local objet du Bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle, et/ou minière et/ou technologique, en application notamment des articles L. 125-1 alinéa 3, L. 125-2 et L. 128-2 du Code des assurances.

Le Preneur, connaissance prise de cette situation déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

En outre, l'article L.125-7 du Code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » et son décret d'application n°2015-1353 du 26 octobre 2015 prévoit que lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionnés 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.

D'un commun accord entre les Parties, les Parties conviennent d'annexer ultérieurement au Bail par voie d'avenant les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du Code de l'environnement dès lors que les secteurs d'information sur les sols auront été arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel est situé le Centre et que le Centre serait situé dans un de ces secteurs d'informations sur les sols. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son Mandataire au titre de cette obligation d'information.

### **25.3. Annexe Environnementale**

Les Parties s'engagent à respecter l'intégralité des dispositions de l'annexe environnementale ci-annexée au présent Bail.

### **25.4. Dispositions relatives à l'enlèvement des déchets affectés à un usage collectif**

Le Preneur s'engage à se conformer aux textes en vigueur, et le cas échéant aux prescriptions de l'annexe environnementale, sur la détention, la garde, le stockage, le transport, l'installation, l'élimination et l'utilisation de déchets, substances, matières et matériels dangereux et /ou polluants, et fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, du paiement de tous frais et dommages et intérêts qui résulteraient de toutes actions de l'Administration ou d'un tiers quelconque tant à l'encontre du Preneur que du Bailleur.

### **25.5. Dispositions relatives au risque de légionellose**

Le Preneur devra en outre respecter les prescriptions relatives à la surveillance et à la prévention de la légionellose et notamment la circulaire du 23 avril 1999, ainsi que le décret 2004-1331 du 1<sup>er</sup> décembre 2004 et les arrêtés du 13 décembre 2004 et du 1<sup>er</sup> février 2010.

### **25.6. Dispositions relatives à l'exploitation d'une installation classée**

Le Preneur ne pourra exploiter dans le Local, sans l'accord exprès et préalable du Bailleur et dans les conditions définies par lui, aucune installation visée à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Le Preneur fera son affaire du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement de sorte que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle et justifier au Bailleur de l'obtention de toutes les autorisations ou déclarations administratives nécessaires pour la mise en exploitation, le transfert, l'extension ou la transformation de ses installations, ou le changement dans ses procédés de fabrication, entraînant des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement, et le cas échéant, du paiement de toutes sommes, redevances, participation, taxes et autres droits y afférents.

Par ailleurs, le Preneur devra, préalablement à la mise en exploitation de l'installation, remettre au Bailleur une garantie financière à première demande destinée à assurer la surveillance du site et le maintien en sécurité de l'installation, les interventions éventuelles en cas d'accident avant ou après la fermeture, et la remise en état après fermeture, ainsi que les indemnités dues aux tiers qui pourraient subir un préjudice par fait de pollution ou d'accident causé par l'installation.

Le Preneur devra en permanence tenir à jour un état de la pollution des sols sur lesquels est située l'installation.

Il devra informer le Bailleur de tous les événements importants et des contrôles réglementaires concernant l'exploitation de cette installation dans le Local, le cas échéant de la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives, ainsi que des dangers ou inconvénients qui résultent de l'exploitation de cette installation.

En cas de fusion de sociétés, de cession ou d'apport de son fonds de commerce, le Preneur fera son affaire du respect de la procédure de changement d'exploitant prévue par la réglementation en vigueur, la cession ne devenant définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'administration comme nouvel exploitant. Le cédant et le cessionnaire devront remettre au Bailleur une copie intégrale des correspondances échangées avec l'autorité administrative sur le changement d'exploitant.

Lors de la fin du Bail, le Preneur devra s'assurer de la conformité du terrain avec les dispositions de l'article R. 341-1 du Code de l'environnement, et justifier de l'accomplissement par ses soins de la totalité de la procédure de cessation d'exploitation, de sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse pas être recherchée à ce sujet. En particulier, il devra remettre au Bailleur préalablement à son départ :

- la copie intégrale de sa déclaration de cessation d'activité,
- le récépissé du dépôt de la déclaration de cessation d'activité,
- s'il s'agit d'une installation autorisée, le dossier complet de demande d'autorisation et l'arrêté d'autorisation pouvant comporter dès l'origine les mesures prévues lors de la cessation d'activité,
- le cas échéant, l'arrêté préfectoral de remise en état et ses arrêtés complémentaires,
- les pièces attestant de la réalisation des travaux de dépollution (devis ou ordres de services aux entreprises visant expressément les prescriptions du préfet ainsi que les factures correspondantes),
- le procès-verbal de récolement par l'inspecteur des installations classées,
- et le récépissé de dépôt du procès-verbal en préfecture.

Le Preneur s'engage également à informer dans les meilleurs délais le Bailleur de son intention de céder son fonds de commerce de telle sorte qu'il ne soit pas fait échec au droit de préemption du Bailleur.

En tout état de cause, en cas de cession du fonds de commerce ou de cessation de l'activité pour quelque cause que ce soit, le Preneur devra faire le nécessaire, de sorte que le Bailleur ne puisse à aucun moment et pour quelque cause que soit voire sa responsabilité engagée au titre de l'exploitation.

SL

De manière générale, le locataire devra, à ses frais, préalablement à son départ, procéder à toutes études et investigations nécessaires et effectuer tous les travaux de remise en état du Local, de sorte qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et qu'il permette un usage futur du site déterminé conjointement avec le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, le propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation.

#### **25.7. Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 n°2010-788 et de l'arrêté du 18 avril 2012, un Diagnostic de Performance Energétique « DPE » est annexé au Bail.

Le DPE est communiqué à titre purement informatif et ne saurait être opposable au Bailleur. Le Preneur ne pourra donc s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit.

### **ARTICLE 26 - FRAIS ET HONORAIRES - ELECTION DE DOMICILE**

#### **26.1. Frais et honoraires**

Au cas où le Preneur demanderait à faire enregistrer et/ou publier le Bail, les frais correspondants seront à sa charge.

Les frais afférents à l'établissement du Bail et à l'assistance technique sont à la charge du Preneur et versés à la Société en charge des prestations correspondantes. Ils sont fixés au Chapitre 2 du Titre I du Bail.

#### **26.2. Election de domicile**

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

- le Bailleur en son domicile ou siège social,
- quant au Preneur, il fait élection en son siège social ou son domicile jusqu'à la date de prise d'effet du Bail puis ensuite dans le Local, pour toute notification, procédure, mesure conservatoire ou d'exécution.