



**Etude de Maître Antoine MAGENDIE,
‘NOTAIRES DU JEU DE PAUME’**

110258901

700/23/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE DEUX FÉVRIER**

**À MERIGNAC (33700) 3 rue François Arago, au siège de la société
MEGEVIE ORION,**

**Maître Antoine MAGENDIE, Notaire associé de la SOCIETE
TITULAIRE D'OFFICES NOTARIAUX, à BORDEAUX (Gironde), 23 Avenue
du Jeu de Paume et à PARIS (2ème arrondissement), 32 rue Etienne Marcel,**

**A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL DE SOUS-
LOCATION,**

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **MEGEVIE ORION**, Société par actions simplifiée au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 3 rue François Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 753185362 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

**Ci-après dénommée LE BAILLEUR
Ou LE PRENEUR A CREDIT-BAIL
Ou LE LOCATAIRE PRINCIPAL
Ou LE SOUS-BAILLEUR**

PRENEUR

La Société dénommée **SAONA**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à PESSAC (33600), 1 Ter avenue Gustave Eiffel Centre Pessac Bois Bersol, identifiée au SIREN sous le numéro

852920206 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

**Ci-après dénommée LE PRENEUR
Ou LE SOUS-LOCATAIRE**

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée MEDEVIE ORION est représentée à l'acte par Madame Elodie GARDE ACHI, Directrice juridique de ladite société, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Gerardo PARIENTE aux termes d'une procuration reçue par Maître Stéphane GARIBAL, notaire à PESSAC, le 23 novembre 2022, dont copie ci-annexée ;

Monsieur PARIENTE, agissant lui-même en qualité de Président de la société dénommée GEPAFI, société par actions simplifiée dont le siège est à MERIGNAC (33700), 3 rue François Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 790 127 609 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, fonction à laquelle il a été nommé pour une durée égale à la durée de la société aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 18 décembre 2020, dont copie demeurera annexée.

La société GEPAFI agissant elle-même en qualité de Présidente de la société dénommée GROUPE CTI, fonction à laquelle elle a été nommée pour une durée égale à la durée de la société aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 12 novembre 2019, dont copie demeurera annexée.

- La Société dénommée SAONA est représentée à l'acte par Madame Delphine DENIS, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, et ayant tout pouvoir en vertu des statuts.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société MEDEVIE ORION

- Extrait K bis.

Concernant la société SAONA

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

EXPOSE

DESCRIPTION DU CENTRE COMMERCIAL

Le Local, objet du bail (le « Bail »), dépend du Centre « BOIS BERSOL », ci-après dénommé « le Centre », « le Centre Commercial » ou l'« Ensemble Immobilier », situé sur la commune de PESSAC (33600), 1 Ter Avenue Gustave Eiffel.

Le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier comprend, actuellement, sur un niveau :

- Une galerie marchande (ci-après la « Galerie Marchande ») comprenant des commerces,
 - Une Grande Surface Alimentaire,
 - Une station-service et aire de lavage,
 - Un centre automobile
 - Un contrôle technique,
 - Une Moyenne surface,
 - les parties communes et/ou à usage collectif générales et spéciales telles qu'elles sont définies à l'Article « *CHARGES, TRAVAUX, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES ET/OU A USAGE COLLECTIF* » du Titre II du Bail.

Enfin, des parkings, situés sur un niveau, des voiries, des aires d'accès desservent le Centre et/ou l'Ensemble Immobilier.

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.

STATUT JURIDIQUE ACTUEL DU CENTRE COMMERCIAL

L'Ensemble Immobilier dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes, dénommé Centre Commercial « BOIS BERSOL » susvisé, et cadastré section HC sous les numéros 6, 19 et 23 d'une contenance totale de 11ha 69a 04ca, a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété établi aux

termes d'un acte reçu par Maître PONS, Notaire à AGEN (Lot et Garonne), en date du 15 décembre 1986, lequel état descriptif de division — règlement de copropriété a été modifié aux termes de différents actes, ainsi qu'il est dit ci-après.

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 »).

SPECIFICITE D'UN CENTRE COMMERCIAL

L'attention du Preneur est attirée sur le fait qu'un Centre constitue est 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 Économique 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, la commercialité du Local 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.

CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Le bailleur, preneur en crédit-bail, a la jouissance des lieux loués en vertu d'un contrat de crédit-bail qui lui a été consenti par :

. La Société dénommée FINAMUR, Société anonyme à conseil d'administration dont le siège est à MONTROUGE CEDEX (92548), 12, Place des Etats-Unis, identifiée au SIREN sous le numéro 340 446 707 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

. La Société dénommée BPIFRANCE, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 5.440.000.000 €, dont le siège est à MAISONS-ALFORT (94700), 27-31 AVENUE DU GENERAL LECLERC, identifiée au SIREN sous le numéro 320 252 489 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

. La Société dénommée ARKEA CREDIT BAIL, Société par actions simplifiée au capital de 24368000,00 €, dont le siège est à SAINT-GREGOIRE (35760), 3 avenue d'Alphasis, identifiée au SIREN sous le numéro 384288684 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

. La Société dénommée LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING, Société Anonyme dont le siège est à PARIS CEDEX 06 (75275), 115

rue de Sèvres, identifiée au SIREN sous le numéro 514613207 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

. La Société dénommée BPCE LEASE IMMO, Société anonyme à directoire au capital de 62.029.232,00 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 50 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 333384311 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe RIBETTES, notaire à PARIS, le 29 avril 2022, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1^{ER} le 24 mai 2022 volume 2022P n°11837 ;

Ledit contrat de crédit-bail venant à expiration le 28 avril 2034.

Le sous-locataire reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont présentement consentis sont liés à l'existence du crédit-bail susvisé et que par conséquent le présent bail est inopposable au crédit-bailleur, auquel le sous-locataire ne pourra opposer aucun statut légal particulier, tel celui des baux commerciaux (et notamment le droit au renouvellement, le droit à indemnité d'éviction, le droit de préférence résultant de l'article L.145-46-1 du code de commerce, etc...).

En conséquence, la présente sous-location prendra automatiquement fin, soit au terme sus-indiqué du contrat de crédit-bail si le bailleur, preneur en crédit-bail, n'a pas demandé la réalisation de la vente de l'immeuble, soit antérieurement à cette date si le contrat de crédit-bail vient à être résilié par anticipation, pour quelque raison que ce soit.

Le sous-locataire sera tenu, dans ces éventualités, de libérer immédiatement les lieux, sans pouvoir faire valoir un droit quelconque à l'encontre de la société de crédit-bail, propriétaire, de remettre l'immeuble en état et de faire toutes formalités de cessation d'activité s'il est titulaire d'autorisation d'exploitation particulière (ICPE, etc.).

Aux termes dudit contrat de crédit-bail reçu par Maître RIBETTES le 29 avril 2022, il a été prévu ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« B 8.1 SOUS-LOCATION

B.8.1.1 CONDITIONS DE SOUS LOCATION

La sous-location de l'IMMEUBLE par le PRENEUR est autorisée, à condition toutefois qu'aucune disposition législative, réglementaire ou interprétative relative au crédit-bail ne vienne à l'interdire ou à la restreindre.

La sous-location, quelles que soient les conventions dont elle est assortie, sera inopposable au BAILLEUR et devra, pour la parfaite information du sous-locataire, contenir les dispositions textuelles suivantes :

"Le bailleur, preneur en crédit-bail, a la jouissance des lieux loués en vertu d'un contrat de crédit-bail venant à expiration le (à compléter par le bailleur, preneur en crédit-bail, dans l'acte de sous-location)."

Le sous-locataire reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont présentement consentis sont liés à l'existence du crédit-bail susvisé et que par conséquent le présent bail est inopposable au crédit-bailleur, auquel le sous-locataire

ne pourra opposer aucun statut légal particulier, tel celui des baux commerciaux (et notamment le droit au renouvellement, le droit à indemnité d'éviction, le droit de préférence résultant de l'article L.145-46-1 du code de commerce, etc...).

En conséquence, la présente sous-location prendra automatiquement fin, soit au terme sus-indiqué du contrat de crédit-bail si le bailleur, preneur en crédit-bail, n'a pas demandé la réalisation de la vente de l'immeuble, soit antérieurement à cette date si le contrat de crédit-bail vient à être résilié par anticipation, pour quelque raison que ce soit.

Le sous-locataire sera tenu, dans ces éventualités, de libérer immédiatement les lieux, sans pouvoir faire valoir un droit quelconque à l'encontre de la société de crédit-bail, propriétaire, de remettre l'immeuble en état et de faire toutes formalités de cessation d'activité s'il est titulaire d'autorisation d'exploitation particulière (ICPE, etc.). »

En outre :

- Le PRENEUR s'obligera à assumer vis à vis de ses sous-locataires, le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit, ainsi que toutes conséquences financières ou juridiques résultant de cette situation et ne pouvant en aucun cas être opposée au BAILLEUR.

- Le PRENEUR restera seul débiteur de la totalité du loyer et des charges, et garant à l'égard du BAILLEUR de tous débours que celui-ci serait contraint de supporter du fait de la sous-location. Par suite, tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations et concernant tant les constructions que le sol ou le sous-sol, seront à la charge exclusive du PRENEUR. En cas d'obtention d'autorisation d'exploitation par le sous-locataire, il devra obtenir la restitution de l'immeuble dans les mêmes conditions que s'il était lui-même titulaire de ses autorisations.

- Le PRENEUR ne saurait en aucun cas opposer cette sous-location au BAILLEUR, à quelque titre que ce soit, et notamment les obligations financières inhérentes au crédit-bail ne pourraient être modifiées, en cas de non-paiement des loyers et des charges incombant à l'occupant, de départ de celui-ci, ou de tout autre événement propre à cette occupation, et prend ainsi à sa charge, au sens de l'article 1195 du Code civil, les risques liés à la sous-location.

B 8.1.2 INFORMATION DU BAILLEUR

En cas de sous-location de l'IMMEUBLE présente ou à venir, quel que soit le statut auquel est soumis le bail du sous-locataire, et sans préjudice de l'opposabilité de toutes les sous-locations au BAILLEUR sauf dispositions contraires dans les conditions particulières, le PRENEUR s'engage pour la bonne gestion de l'IMMEUBLE, et de manière à permettre au BAILLEUR de respecter ses obligations légales et réglementaires, à informer régulièrement le BAILLEUR, propriétaire de l'immeuble, de la situation locative de l'IMMEUBLE, et plus largement de tout changement de cette situation locative.

(...).

B 8.1.3 EN CAS DE TRAVAUX REALISES PAR LE SOUS-LOCATAIRE NON FINANCES PAR LE BAILLEUR

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de l'identité du sous-locataire et le cas échéant de la nature des travaux d'aménagements envisagés par ce dernier.

A ce titre, il est rappelé que tous travaux d'aménagement doivent être préalablement autorisés par le BAILLEUR.

Ces travaux non financés dans l'assiette du présent contrat seront réalisés sous la responsabilité du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à souscrire ou à faire souscrire par le sous-locataire qui réalisera lesdits travaux une assurance dommages ouvrage, constructeur non réalisateur, pour autant que ces assurances s'avèreraient nécessaires eu égard aux travaux réalisés et solliciter de l'Administration toute autorisation de construire et d'exploiter qui s'avèrerait nécessaire.

Le PRENEUR souscrira ou s'engage à faire souscrire au sous-locataire en tout état de cause une assurance TRC pour les travaux d'aménagement.

Le PRENEUR s'engage également à mettre en place ou s'assurer de la mise en place d'un contrat de coordonnateur conforme à la réglementation sur la coordination de la sécurité et de la protection de la santé (SPS).

Il en justifiera au BAILLEUR à première demande. »

Le SOUS-LOCATAIRE déclare expressément avoir pris connaissance des articles visés et rapportés ci-dessus, et en accepter sans réserve vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR, toutes les obligations et conséquences de toute nature y attachées.

CECI EXPOSE, IL EST PASSE A L'ACTE :

SOMMAIRE

TITRE 1 – STIPULATIONS PARTICULIERES

CHAPITRE 1 : CONTEXTE

CHAPITRE 2 : CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

TITRE 2 – STIPULATIONS GENERALES

TITRE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

TITRE 1 – 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

Les parties rappellent ici :

- Que la société SAONA, **PRENEUR** ci-dessus nommé, est d'ores et déjà locataire des biens et droits immobiliers objets des présentes en vertu d'un bail commercial qui lui a été consenti par la Société dénommée OPCI UIR II, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, dont le siège est situé à PARIS (75784), cedex 16, 112 avenue Kléber, identifiée au SIREN sous le numéro 533 700 654 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 18 juillet 2019, suivi d'un avenant en date du 16 mars 2021 ;
- Que par signification d'huissier établie par Maître Heddi ABBAD, huissier de justice à PARIS (75002) 6 bis rue du 4 septembre, en date du 29 mars 2022, la société SAONA a donné congé de son bail pour le 30 septembre 2022.

C'est dans ce contexte que la société SAONA, **PRENEUR** ci-dessus nommé, a discuté avec MEGEVIE ORION, nouveau propriétaire des biens et droits immobiliers objets des présentes, des conditions pour conclure un nouveau bail sur les mêmes locaux commerciaux, en vue de maintenir le Preneur dans le Centre Commercial susvisé en raison de la qualité de son enseigne et de son concept.

A cet égard, le **PRENEUR** déclare parfaitement connaître l'environnement commercial ainsi que les conditions locatives proposées au regard de la configuration juridique et matérielle dudit Local, et d'en apprécier la pertinence au regard de son offre commerciale.

Les Parties déclarent que le temps écoulé entre la transmission du congé et la signature du Bail leur a permis de discuter des conditions contractuelles du Bail et de parvenir à la signature d'un acte dont la rédaction est en adéquation avec leur stratégie commerciale et/ou leur stratégie de développement.

Les Parties déclarent et reconnaissent :

- avoir apprécié les risques liés à la rentabilité financière de leur projet au regard de leurs engagements contractuels respectifs,
- en conséquence, avoir conscience de l'existence d'un aléa sur la réussite commerciale tant du Preneur que du Centre et l'accepter en toute connaissance de cause.

CHAPITRE 2 : CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

CARACTERISTIQUES DU LOCAL

Le Bail porte sur un local commercial référencé n°53 d'une surface GLA totale de 149,39 m², surface déterminée suivant les stipulations de l'Article « *Modalités contractuelles de mesurage de la surface* » du Titre II des présentes et s'entend sans prise en compte de toute surface en mezzanine de nature démontable, désigné dans le corps du Bail par le « Local », situé au niveau Rez-de-Chaussée du Centre « BOIS BERSOL », ci-dessous désigné :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à PESSAC (GIRONDE) 33600 1, 1bis, 1ter Avenue Gustave Eiffel, 8 Voie Romaine.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HC	6	1 ter Avenue Gustave Eiffel	11 ha 32 a 00 ca
HC	19	1 ter Avenue Gustave Eiffel	00 ha 35 a 63 ca
HC	23	1 ter Avenue Gustave Eiffel	00 ha 01 a 41 ca

Total surface : 11 ha 69 a 04 ca

Etant précisé que le local n°53 d'une surface GLA totale de 149,39 m² dépend du lot de copropriété ci-dessous désigné :

Lot numéro cent trente-neuf (139)

Un local commercial à usage de boutiques n°53 pour partie, 54, 55 et 56 d'une superficie de 651 m² environ, le tout, tel qu'apparaissant au plan des lots après modificatif indexé pièce 5/5.

Et les quatre cent soixante-douze /seize mille six cent soixante-quatorzièmes (472 /16674 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Au regard des dispositions d'urbanisme commercial, le Preneur ne devra pas exploiter son Local à la vente sur une surface supérieure à 112 m².

Plans des lots

Sont demeurés ci-annexés :

- le plan du local commercial objet du bail,
- le plan de l'ensemble commercial,
- le plan cadastral.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Lotissement

1°) La parcelle cadastrée section HM numéro 39, dont est issue la parcelle cadastrée section HC numéro 6, constituait le lot numéro 52 du lotissement dénommé "LOTISSEMENT INDUSTRIEL DE PESSAC".

2°) La parcelle cadastrée section HC numéro 19 constituait le lot numéro 2 du lotissement dénommé "CARRE OUEST".

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seings privés en date à AGEN du 15 décembre 1986, déposé au rang des minutes de Maître PONS, Notaire à AGEN (LOT-ET-GARONNE), le 15 décembre 1986 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2, le 30 décembre 1986 volume 10879 numéro 22.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître PONS, notaire à AGEN le 30 décembre 1988, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 10 janvier 1989, volume 11935, numéro 1 (*Le lot 7 a été supprimé et remplacé par les lots n° 14-15 et 16*).

- aux termes d'un acte reçu par Maître PONS, notaire à AGEN le 4 juin 1991, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 5 juillet 1991, volume 1991P, numéro 5654 (*Modification des tantièmes*).

- aux termes d'un acte reçu par Maître PONS, notaire à AGEN le 19 septembre 1994, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 27 septembre 1994, volume 1994P, numéro 7667 (*Le lot numéro 14 a été supprimé et remplacé par les lots n° 17-18 et 19*).

- aux termes d'un acte reçu par Maître YAIGRE, notaire à BORDEAUX le 19 janvier 2011, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 3 mars 2011, volume 2011P, numéro 2833 (*Création de lots transitoires n° 20 et 21 par prélèvement sur les parties communes, les tantièmes s'expriment en 10.360èmes, Vente des lots n° 20 et 21 par le syndicat des copropriétaires à l'IMMOBILIERE GROUPE CASINO*).

- aux termes d'un acte reçu par Maître YAIGRE, notaire à BORDEAUX le 18 janvier 2011, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 3 mars 2011, volume 2011P, numéro 2837 (*Transformation des lots 20 et 21 (changement de destination)*)

Le lot n° 20 est supprimé et remplacé par le lot n° 22 (extension hypermarché),

*Le lot n° 21 est supprimé et remplacé par le lot n° 23 (extension cafétéria),
Les tantièmes s'expriment en 11.552èmes).*

- aux termes d'un acte reçu par Maître YAIGRE, notaire à BORDEAUX le 18 janvier 2011, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 3 mars 2011, volume 2011P, numéro 2861 (*Réunion des lots n° 1-2 et 22 pour créer le lot n° 24 (hypermarché) ; Réunion des lots n° 6 et 23 pour former le lot n° 25 (cafétéria),*

Refonte générale. Annulation des lots 3 à 5, 8 à 13, 15 à 19, 24 et 25, lesquels sont remplacés par les lots 101 à 116).

- aux termes d'un acte reçu par Maître MICHAUDET, notaire à SAINT-ETIENNE le 20 janvier 2011, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 23 mars 2011, volume 2011P, numéro 3530 (*Création du lot 117 issu des parties communes spéciales du bâtiment principal, Création des lots n° 118 et 119 issus des parties communes générales, Division du lot n° 116 en deux nouveaux lots n° 120 et 121, Annulation du lot n° 120 et remplacé par le lot 122 avec modification des tantièmes généraux*).

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 21 juillet 2011 et publiée au service de la publicité foncière le 26 juillet 2011 volume 2011P numéro 7580.

- aux termes d'un acte reçu par Maître YAIGRE, notaire à BORDEAUX le 25 juillet 2011, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 23 août 2011, volume 2011P, numéro 8517 (*Annulation du lot n° 104 et remplacé par le lot n° 123,*

Création des lots n° 124 et 125, Les tantièmes s'expriment en 11449èmes).

- aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas MASSELINE, notaire à PARIS le 18 octobre 2012, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 5 novembre 2012, volume 2012P, numéro 11668 (*Annulation du lot n° 124 remplacé par le lot 126,*

Annulation du lot n° 125 remplacé par le lot 127, Création des lots n° 128 à 134, Division du lot 126 en deux nouveaux lots n° 135 et 136, Division du lot 127 en 19 nouveaux lots n° 137 à 155, Création des lots n° 156 à 162 ; Les tantièmes s'expriment en 17.751èmes).

- aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas MASSELINE, notaire à PARIS le 20 décembre 2012, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 16 janvier 2013, volume 2013P, numéro 481 (*Annulation des lots n° 136-137-148 et 149 par intégration dans les parties communes ; Les tantièmes s'expriment en 15.840èmes).*

- aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas MASSELINE, notaire à PARIS le 3 juin 2013, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 24 juin 2013, volume 2013P, numéro 5401 (*Nouvelle assise de la copropriété : parcelles HC n°6, 19 et 23 - création du lot 163 ; Les tantièmes s'expriment en 16.674èmes).*

- aux termes d'un acte reçu par Maître ELLENBOGEN, notaire à PARIS le 10 mars 2020, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 25 mai 2020, volume 2020P, numéro 4415 (*Suppression du lot n°121, lequel est subdivisé en lots n°164 et 165 nouvellement créés, Suppression du lot n°122, lequel est subdivisé en lots n°166 et 167 nouvellement créés ; Les tantièmes des parties communes générales restent en 16.674èmes).*

L'ensemble des documents visés ci-dessus sera mis à disposition du preneur.

DATE DE PRISE D'EFFET

Le Bail prendra effet rétroactivement à la date du **1^{er} octobre 2022**.

DESTINATION DU LOCAL – ENSEIGNE – NON CONCURRENCE

DESTINATION DU LOCAL

Le local objet des présentes sera utilisé pour l'exploitation d'un fonds de commerce de vente de prêt à porter femme à titre principal, et de vente d'accessoires se rapportant à l'activité principale dans la limite de 20% du chiffre d'affaires annuel HT, à titre accessoire.

ENSEIGNE

Le local objet des présentes aura pour enseigne « NAF NAF ».

LIVRAISON DU LOCAL AU PRENEUR

DATE DE LIVRAISON DU LOCAL

La livraison des locaux est concomitante à la date de prise d'effet du présent bail, telle qu'indiquée ci-dessus.

ETAT DE LIVRAISON DU LOCAL

Le Local sera livré au Preneur dans l'état d'aménagement actuel, le Preneur ne pouvant refuser d'en prendre possession, et déclarant parfaitement connaître le Local pour l'avoir occupé en qualité de locataire dès avant ce jour.

Aucun état des lieux ne sera établi à la prise d'effet du présent bail, les parties ayant convenu de se référer au procès-verbal de mise à disposition des locaux, établi à l'entrée initiale dans les lieux du Preneur actuel, en date du 17 octobre 2019.

LOYER

Le loyer annuel est fixé à la somme de TRENTE-CINQ MILLE EUROS (35 000,00 EUR) HT et HC.

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 « Actualisation du loyer » et « Indexation du loyer » du Titre II* du Bail objet des présentes.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer 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 « *Indexation du loyer* » du Titre II du Bail objet des présentes.

MODALITES DE REGLEMENT DU LOYER

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

DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie dû par le Preneur au Bailleur est égal à trois (3) mois de loyers TTC, soit la somme de DIX MILLE CINQ CENTS EUROS (10 500,00 EUR) TTC.

Le versement du dépôt de garantie dû au Bailleur par le Preneur est garanti par la remise, dans les 30 jours de la signature du présent bail, entre les mains du Bailleur, d'un engagement de caution d'un établissement financier ; cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au Bailleur au cas de défaillance du Preneur le montant du dépôt de garantie.

La caution bancaire agira dans les mêmes conditions qu'un dépôt de garantie numéraire, c'est-à-dire qu'elle garantira le règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôt, et toutes les sommes que le **PRENEUR** pourrait devoir au BAILLEUR pendant toute la durée du Bail, ses renouvellements ou prorogations éventuelles.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à six (6) mois après le terme du bail et de ses renouvellements successifs.

Dans l'hypothèse où le Preneur se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer un virement de ladite somme sur le compte du Bailleur dont le RIB figure ci-dessous, dans le même délai.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues, si bon semble au bailleur.

Le montant du dépôt de garantie variera dans les conditions indiquées à l'Article « *DEPOT DE GARANTIE* » du Titre II du Bail objet des présentes.

CHARGES COURANTES - PROVISION SUR CHARGES

Une provision sur charges sera appelée au Preneur en même temps que le loyer et selon les mêmes modalités, conformément aux dispositions de l'article « MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS ET CHARGES » du TITRE 2.

Etant précisé que cette provision sur charges comprend :

- **SIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (6 872,00 EUR) HT**, TVA en sus, correspondant aux charges courantes privatives,
- **DEUX MILLE CENT EUROS (2 100,00 EUR) HT**, TVA en sus, correspondant aux honoraires de gestion technique et administrative,

Le décompte annuel des charges sera notifié au Preneur, conformément aux dispositions de l'article « PAIEMENT DES CHARGES » du Titre 2.

A cette provision s'ajouteront :

*le montant de la taxe foncière pour un montant annuel estimé de **TROIS MILLE SIX CENT SEIZE EUROS (3 616,00 EUR)**,

*ainsi que la contribution au fonds marketing, fixée au titre du budget de l'année 2022 à la somme de **QUATRE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (4 452,64 EUR) HT**, TVA en sus, ainsi qu'il est indiqué ci-après.

CONTRIBUTIONS AU FONDS MARKETING

CONTRIBUTION ANNUELLE

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

. 29 € H.T. / m² / an (VINGT-NEUF EUROS HORS TAXES PAR MÈTRE CARRÉ PAR AN) pour les locaux dont la surface est inférieure à 700 m², étant précisé que le calcul se fera sur la surface totale désignée à l'Article « *CARACTERISTIQUES DU LOCAL* » du Titre I du Bail.

. Plafond de 21 000 € H.T. / an (VINGT ET UN MILLE EUROS HORS TAXES PAR AN) pour les locaux dont la surface est supérieure ou égale à 700 m², étant précisé la surface prise en considération est la surface totale désignée à l'Article « *CARACTERISTIQUES DU LOCAL* » du Titre I du présent Bail.

Cette contribution annuelle s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée et sera actualisée et indexée dans les mêmes conditions que le loyer, et ce conformément à l'Article « *Indexation du loyer* » du Titre II du présent 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.

MODALITES DE REGLEMENT DE LA CONTRIBUTION ANNUELLE

Le Preneur réglera sa contribution annuelle visée à l'Article « *Contribution annuelle* » du Chapitre 2 du Titre I du Bail objet des présentes au fonds marketing trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil (1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre), au Bailleur ou à son Mandataire.

Cette contribution sera due pour la première fois par le Preneur à compter de la date de prise d'effet du Bail, prorata temporis du temps restant à courir du trimestre en cours le cas échéant.

Dans les termes et conditions de l'Article « *Prélèvement sur compte bancaire* » du Titre II du présent 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 s'ajoutera au budget de l'année N+1.

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.

DISPOSITIF SPECIFIQUE AU CENTRE

INFORMATIONS RELATIVES A LA PRESENCE 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.

CHARGES

Conformément au règlement de copropriété et ses modificatifs intervenus ou futurs dont le Preneur déclare connaître les dispositions actuelles, l'ensemble des charges du Centre sera réparti entre ses différents exploitants au prorata des millièmes des parties communes attachées à chaque lot de copropriété.

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

IMPREVISION

Les Parties conviennent expressément de renoncer au bénéfice de l'article 1195 du Code civil, prévoyant la possibilité de demander une renégociation ou une résolution du contrat dans l'hypothèse d'un changement de circonstances imprévisible rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles.

Le Bailleur et le Preneur acceptent dès lors de poursuivre l'exécution du présent contrat, laquelle est,

- d'une part encadrée par le statut législatif et réglementaire des baux commerciaux,
- d'autre part régie par les clauses et conditions des présentes, qui ont été librement négociées, consenties et acceptées.

TITRE 2 – 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.

DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

CARACTERISTIQUES 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 « *Caractéristiques du local* » du Chapitre 2 du Titre I ci-dessus.

Le Local sera livré au Preneur, notamment, dans les conditions définies à l'Article « *Etat de livraison du local* » du Chapitre 2 du Titre I et à l'Article « *Etat du local* » du Titre II du présent Bail et conformément au plan ci-annexé et le cas échéant au Cahier des Prescriptions Techniques et Administratives.

MODALITES CONTRACTUELLES DE MESURAGE DE LA SURFACE

Sauf dispositions contraires éventuelles figurant à l'Article « *Caractéristiques du local* » du Chapitre 2 Titre I du présent 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.

La surface GLA de 149,39 m² du Local définie à l'Article « *CARACTERISTIQUES DU LOCAL* » du Chapitre 2 Titre I du présent Bail pourra varier dans la limite de :

- 5 % en plus ou en moins dès le 1er m², sans que cette variation puisse avoir une incidence sur le montant du loyer, les Parties en acceptant dès à présent les conséquences.

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.

DUREE – RENOUVELLEMENT – LIMITATION DE DROITS

DUREE

Le Bail est consenti pour une durée de **DIX (10) années** entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la date fixée à l'Article « *Date de prise d'effet* » du Chapitre 2 du Titre I du présent Bail.

CONGE

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 6 (six) 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.

FORME DU CONGE

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 avenue et ce, sans que le Bailleur soit obligé de rappeler au Preneur, à la réception dudit congé, son irrégularité.

DUREE 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.

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.

DESTINATION DU LOCAL DONNE A BAIL - ENSEIGNE

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 « *Destination du local* » du Chapitre 2 du Titre I ci-dessus, 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.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées à l'Article « *Destination du local* » du Chapitre 2 du Titre I du présent 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 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.

ABSENCE D'EXCLUSIVITE

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 4ème 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.

ENSEIGNE

Le Preneur s'engage à maintenir l'enseigne mentionnée à l'Article « *Enseigne* » du Chapitre 2 du Titre I du présent 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 solerie 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, fixant le montant des frais supportés par le Preneur à ce titre, et versés par lui au Bailleur ou son Mandataire, et correspondant aux frais de rédaction d'acte, frais de dossier, outre d'éventuels frais de changement de signalétique du Centre.

LOYER

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer dont le montant est stipulé à l'Article « *Loyer* » du Chapitre 2 du Titre I du présent 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.

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 « *Loyer* » du Chapitre 2 du Titre I des présentes.

1. Actualisation du loyer

Sans objet

2. Indexation du loyer

Le loyer, 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 ou, le cas échéant, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail renouvelé, en fonction de la variation de l'Indice National des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, selon la formule suivante :

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

La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer en vigueur à la date de prise d'effet du Bail, après actualisation ou, le cas échéant, le loyer en vigueur à la date de prise d'effet du Bail renouvelé, tel que fixé conformément aux stipulations de l'article 4.5 du Titre II du Bail ;
- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail, ou à la date de prise d'effet du Bail renouvelé ;
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations ultérieures s'effectueront en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer résultant de la précédente indexation,
- pour indice de référence, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE ayant servi d'indice de comparaison pour la précédente indexation ;
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

La présente clause s'appliquera au premier renouvellement du Bail, ainsi qu'à ses renouvellements successifs, le cas échéant.

Dans l'hypothèse d'une modification du loyer au cours du présent Bail ou de ses éventuels renouvellements, quelle qu'en soit la cause, les Parties conviennent d'apporter à la clause d'indexation susvisée toutes modifications nécessaires afin de respecter les dispositions légales ou réglementaires d'ordre public, et en particulier les dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier.

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation du loyer 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.

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 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.

MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS ET CHARGES

1. Dispositions générales

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance, le 1er 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 calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre.

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

A titre exceptionnel, le Bailleur autorise le Preneur à régler le loyer et les charges mensuellement et d'avance le 1^{er} de chaque mois, uniquement sur les 12 premiers mois du présent bail.

Le Preneur est informé que, malgré cette autorisation exceptionnelle, la facture qui lui sera adressée par le Bailleur demeurera trimestrielle.

Au terme de ces 12 mois, le Preneur devra acquitter les échéances trimestriellement et d'avance le 1^{er} de chaque terme, conformément aux dispositions du présent bail.

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'Épargne (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.

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 et indemnités forfaitaires ci-dessous, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

En cas de non-paiement à échéance du loyer ou de toute autre somme due en vertu du présent bail à leur date d'exigibilité, le Bailleur percevra de plein droit, huit jours après une mise en demeure par LRAR demeurée infructueuse un intérêt de retard égal à trois fois le taux d'intérêt légal outre une majoration forfaitaire d'un montant de 10 % HT des sommes exigibles.

REGIME 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 assujetti 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.

LOYER DU BAIL RENOUVELE

1°) Les Parties conviennent expressément d'organiser librement entre elles la fixation du loyer du Bail renouvelé, et ce en application de l'article 1103 du Code civil.

2°) Les Parties conviennent de déterminer la valeur locative de marché en prenant en compte les critères exposés aux articles L.145-33 et R.145-2 à R.145-8 du Code de commerce, tels qu'aménagés, complétés et/ou modifiés par les stipulations ci-dessous :

- les seuls loyers, 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.

Étant précisé que tant pour la détermination des loyers de référence que pour la détermination du loyer de renouvellement, sera prise en considération :

- la surface contractuelle des locaux sans qu'aucune pondération ne soit pratiquée.
- les éventuels travaux, aménagements et améliorations apportées par le Preneur aux lieux loués.

3°) Par ailleurs, il est ici précisé qu'aucun abattement ne sera appliqué à la valeur locative de marché pour fixer le loyer du Bail renouvelé. À cet égard, il est rappelé que les loyers devant servir de référence pour déterminer la valeur locative de marché ont été fixés initialement par les Parties à la valeur locative de marché.

4°) Pour la fixation du loyer du Bail renouvelé à la valeur locative de marché définie ci-dessus, les Parties conviennent de se soumettre volontairement à la procédure prévue aux articles L.145-33, R.145-2 à R.145-8 du Code de commerce, tels qu'aménagés, complétés et/ou modifiés par les stipulations du présent article ou de tout texte qui leur serait substitué. En conséquence, à défaut d'accord entre elles sur le montant de la valeur locative de marché, le loyer de renouvellement sera fixé par le Président du Tribunal Judiciaire ou le Juge qui le remplace du lieu de situation de l'immeuble, conformément au premier alinéa de l'article R145-23 du Code de commerce, conformément aux modalités de détermination convenues aux termes de l'Article « *Loyer du bail renouvelé – 1°) à 4°) »* du Titre II du présent Bail.

En tout état de cause, les Parties précisent qu'elles entendent déroger aux dispositions des articles L 145-33, L 145-34 et R 145-2 et suivants du Code de

commerce, en tant que de besoin, en ce qui concerne la mise en application du loyer renouvelé.

Les modalités de détermination du loyer du Bail renouvelé, et de la valeur locative de marché, telles que convenues entre les Parties à l'Article « *Loyer du bail renouvelé – 1°) à 4°)* » du Titre II du présent Bail, s'imposeront à tout tiers appelé à fixer le loyer de renouvellement ou à donner son avis sur la valeur locative de marché, en particulier à toute instance judiciaire et à tout expert.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail à renouveler, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.

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.

DEPOT DE GARANTIE

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 correspondant à la somme indiquée à l'Article « *Dépôt de garantie* » du Chapitre 2 du Titre I du présent Bail.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'Article « *Dépôt de garantie* » du Chapitre 2 du Titre I du présent Bail, le versement du dépôt de garantie dû au Bailleur par le Preneur est garanti par la remise, ce jour, entre les mains du Bailleur, d'un engagement de caution d'un établissement financier.

Cette somme devra toujours être égale au quart du loyer annuel tel que défini à l'Article « *Loyer* » du Chapitre 2 du Titre I ci-dessus. En conséquence, à chaque réajustement du loyer, pour quelle que cause que ce soit, notamment par l'effet de l'actualisation et/ou de l'indexation du loyer telles que prévues à l'Article « *Loyer – 1°) Actualisation du loyer et 2°) Indexation du loyer* » 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.

RESTITUTION

Cette somme sera restituée au Preneur en fin de jouissance après remise des clefs, et sous réserve du paiement de tous les loyers 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.

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 « *Cession – Apport – Droit de préemption – 1°) Cession du fonds de commerce* » du Titre II du présent 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,

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'opposition de la cession et de résiliation du Bail.

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 « *DEPOT DE GARANTIE - Fixation* » du Titre II du présent 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.

CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES AFFERENTES 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.

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.

**DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET/OU A USAGE COLLECTIF
GENERALES ET SPECIALES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DU CENTRE
NECESSAIRES A 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, 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 : piliers 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.

**DEFINITION DES CHARGES, TRAVAUX, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES
LIES AU BAIL ET AFFERENTS AUX PARTIES D'UTILITE COMMUNE ET/OU A USAGE
COLLECTIF GENERALES ET SPECIALES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DU
CENTRE COMMERCIAL NECESSAIRES A L'EXPLOITATION DU LOCAL**

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 « *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 – 2°* » du Titre II sous chacune des catégories ci-dessous, s'entendent de manière énonciative et non exhaustive.

2°) Au titre des différentes catégories visées à l'Article « *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 – 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 « *Définition des parties communes et/ou à usage collectif générales et spéciales de l'ensemble immobilier et/ou du centre nécessaires a*

l'exploitation du local » du Titre II ci-dessus et qui seront remboursés par le Preneur au Bailleur dans les limites de l'Article « définition des charges, travaux, impôts, taxes et redevances lies 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 – 3°) » du Titre II comprendront notamment :

CATÉGORIES	LIBELLÉS	COMMENTAIRES
NETTOYAGE		
Abords et parking	Achat Matières consommables	dont le remplacement de sacs poubelles, ...
	Eau	dont la consommation de l'autolaveuse et du nettoyage du parking
	Électricité	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,...)
Intérieur	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
	Électricité	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, ...)
ÉLIMINATION DES DÉCHETS		
DIB - Déchets Industriels banal	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
	Électricité	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. Équipement	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
	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, ...)
	Électricité	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. Équipement	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
 FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE		
Entretien technique	Contrats multi technique multiservice	contrat d'entretien multi technique / 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 dé-nidification
	Légionnelles	coûts relatifs à la légionnelle 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
Électricité Abords et parking	Achat Matières Consommables	achat de pièces détachées non prévues au contrat (lampes,...)
	Électricité	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
	Achat Matières Consommables	achat de pièces détachées non prévues au contrat (lampes, ..)

	Électricité	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
Éclairage Sécurité	Achat Matières Consommables	achat de pièces détachées non prévues au contrat
	Fuel Groupes Électrogènes	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
Promotion Publicité Décoration Intérieur	Achat / Location Matériel	
	Achat Matières Consommables	
	Opérations ponctuelles	
Équipement & 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
	Électricité	consommation électrique des enseignes intérieures

Intérieure	Achat Matériel et Équipement	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
VRD - Parking Signalisation Extérieure	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 & Équipement	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	
GTC / GTB	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
Multimédia	Entretien réseau, Communication	entretien du réseau informatique
	WIFI	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
LIAISONS MÉCANIQUES		
Ascenseurs	Achat Pièces détachées	correspond aux pièces détachées ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance

	Électricité	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)
Escalators	Achat pièces détachées	correspond aux pièces détachées ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance
	Électricité	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
Monte-Charges	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)
Trottoirs Roulants	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 trottoirs roulants	correspond aux interventions ne rentrant pas dans le cadre du contrat de maintenance
ESPACES VERTS		
Entretien	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
Intérieur	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
SECURITE INCENDIE		
Équipement	Fourniture Equipement	rappel de certains sigles
Communication	Fourniture équipement radio	E.R.P. : Établissement 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 ²) et alimentés en eau depuis une source unique
	Location de matériel	
SSI - Équipements Rattachés	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,	
	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
	H aire MUS/RUS	D'une manière générale, à l'exception des CHU, la 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.
		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
Moyens de Protection	Fournitures Sprinklers / RIA	
	Eau incendie	
	Contrat Sprinklers	vérification annuelle ou biannuelle sprinkler
	Contrat triennal sprinkler	contrat triennal maintenance
	Entretien et réparation sprinkler	
	Vérification Organisme Agree	la périodicité des contrôles peut être semestrielle, annuelle, triennale, quinquennale, etc...
SURVEILLANCE		
Intérieur	Contrat Intrus. disposit. accès	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 (délict de marchandage), mais doivent figurer sur des lignes de facturation séparées et reportées dans les lignes « matériels » de la rubrique 07

Abords et parking	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 auto-commuté, lignes spécialisées ou réseau concédé.
CLIMATISATION, CHAUFFAGE, VMC, PARTIES COMMUNES		
Chaud	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
	Vérification Organisme Agréé	visite périodique par un bureau de contrôle
Froid	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	
	Traitement d'eau	dont l'adjonction de produit chimique
VMC	Vérification Organisme Agréé	visite périodique par un bureau de contrôle
	Électricité	consommation électrique des installations de VMC
	Contrat Maintenance	contrat assurant l'entretien des installations de VMC
	Consommables	
	Réparations Ponctuelles	entretien non prévu par le contrat
	Vérification Organisme Agréé	visite périodique par un bureau de contrôle
FONCTIONNEMENT GÉNÉRAL		
	Autres frais et commissions	tous frais et commissions annexes liés à la gestion locale du site et non répertoriés dans les lignes ci-dessous

Administration Centre	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
	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
	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. Bureau.	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
Gestion Administration	Contrat de comptage	
	Contrat Pollution	
	Certification environnementale et sociétale	
	Location immobilière	
	La quote-part de charge des structures (copropriétés, AFUL, ASL, GIE ou	
	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 entre les entités juridiques est à prévoir

Assurances	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.
Procédures Judiciaires et Référés		
IMPÔTS, 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 toutes 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 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 oeuvre.

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.

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.

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 « *CARACTERISTIQUES DU LOCAL* » du Chapitre 2 du Titre I du Bail.

À l'exception des contributions au fonds marketing et des honoraires de gestion technique et administrative du Mandataire du Bailleur fixées aux Articles « *GESTION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR* » et « *PROMOTION, ANIMATION ET PUBLICITE DU CENTRE* » du Titre II du présent Bail, 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 présent 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 objet des présentes 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 « *CARACTERISTIQUES DU LOCAL* » 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.

PAIEMENT DES CHARGES

1°) Modalités

Le Bailleur ou l'Organe constitué pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial établira pour les charges relatives aux parties communes et/ou à usage collectif à répartir entre les différents locataires et/ou exploitants des budgets définis comme suit :

- un budget prévisionnel annuel (ci—après « Budget Charges Courantes ») comprenant toutes les charges courantes, lesquelles s'entendent de toutes les charges, travaux d'entretien et de réparation, impôts, taxes et redevances, (ci—après les « Charges Courantes »),
- un ou des budget(s) prévisionnel(s) (ci—après « Budget Charges liées aux Travaux ») relatifs aux travaux à réaliser et non inclus dans le Budget Charges Courantes ci-dessus, (ci—après les « Charges liées aux Travaux »).

Les charges issues des budgets relatés ci—dessus et afférents aux locaux vacants demeurent à la charge du Bailleur.

Charges Courantes

Le Preneur devra verser à compter de la date de prise d'effet du Bail, selon les mêmes modalités de paiement que le loyer conformément aux dispositions de l'Article « *LOYER – Modalités de paiement des loyers et charges – Dispositions générales – 1°* » du Titre II du présent Bail, sa quote-part de provision pour Charges Courantes correspondant au quart du Budget Charges Courantes et le solde issu de la liquidation, une fois cette dernière intervenue.

Le Bailleur pourra toujours ajuster en cours d'année le Budget Charges Courantes 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 desdites Charges Courantes, incluant la liquidation du Budget Charges Courantes et les remboursements ou appels des écarts par rapport aux quotes-parts de provisions appelées sera communiqué annuellement au Preneur.

Si la régularisation annuelle des Charges Courantes fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur la quote-part de provisions trimestrielle suivante.

Charges liées aux Travaux

Le Preneur devra verser, sa quote-part de provision du Budget Charges liées aux Travaux suivant les modalités d'engagement de la dépense définies dans ledit Budget et le solde résultant de sa liquidation, laquelle ne pourra intervenir qu'une fois les travaux correspondant achevés.

Une fois la liquidation des Charges liées aux Travaux réalisée, le Bailleur tiendra à la disposition du Preneur l'état récapitulatif desdites Charges liées aux Travaux et les remboursements ou appels des écarts par rapport aux appels de provision de Charges liées aux Travaux émis par le Bailleur.

Les quotes-parts de provisions et les régularisations résultant des liquidations des budgets, visés ci-avant, devront être réglées impérativement par le Preneur dans les dix (10) jours suivant la réception de l'avis d'échéance correspondant.

Les quotes-parts de provisions et les régularisations des Charges Courantes et des Charges liées aux Travaux seront indiquées hors taxes, la TVA étant facturée en sus au Preneur.

2°) Fonds de roulement

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 des Charges Courantes. 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.

PRISE DE POSSESSION DU LOCAL PAR LE PRENEUR

CONVOCATION – LIVRAISON DU LOCAL – ABSENCE DU PRENEUR

Le Bailleur livrera le Local au Preneur à la date figurant à l'Article « *Date de livraison du Local* » 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 dix (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 toutes taxes comprises, actualisé, tel que défini à l'Article « *Loyer* » du Chapitre 2 du Titre I du Bail objet des présentes.

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

ETAT DU LOCAL

Le Preneur prendra le Local dans l'état défini à l'Article « *Etat de livraison du local* » du Chapitre 2 du Titre I du présent Bail où il se trouvera à la date de livraison et tel qu'il est désigné à l'Article « *CARACTERISTIQUES DU LOCAL* » du Chapitre 2 du Titre I du présent 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 « *ENTRETIEN ET REPARATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR- TRAVAUX DE CONFORMITE – TRAVAUX DU BAILLEUR – SORT DES TRAVAUX DU PRENEUR EN FIN DE BAIL* » du Titre II du Bail objet des présentes.

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.

TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR

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, entraînera 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.

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.

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 oeuvre, 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.

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 toutes taxes comprises, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

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 « *ENTRETIEN ET REPARATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR – TRAVAUX DE CONFORMITE – TRAVAUX DU BAILLEUR – SORT DES TRAVAUX DU PRENEUR EN FIN DE BAIL* » 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.

A ce titre, le Preneur a connaissance de ce qu'il devra payer au Bailleur, les honoraires d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage Délégué pour tous travaux d'aménagement qu'il réalise dans le cadre de l'exécution de sa mission de contrôle des dossiers d'aménagements privés, honoraires fixés à 2 500 € H.T. (DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES) par dossier d'aménagements privés contrôlé, TVA en vigueur en sus au jour du règlement.

Etant toutefois ici précisé que le Preneur aux présentes étant déjà actuellement locataire des locaux loués, il n'envisage de réaliser aucuns travaux d'aménagement.

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. À 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.

ENTRETIEN ET REPARATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR – TRAVAUX DE CONFORMITE – TRAVAUX DU BAILLEUR – SORT DES TRAVAUX DU BAILLEUR EN FIN DE BAIL

ENTRETIEN ET REPARATION 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 oeuvre 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.

Le Preneur s'oblige à justifier annuellement ou périodiquement du respect des obligations lui incombant, en produisant au Bailleur ou son Mandataire, et sans que cette liste soit exhaustive :

- le certificat Q4
 - le certificat Q18
 - l'attestation d'assurance des locaux loués,
 - les données relatives aux consommations énergétiques et contrats souscrits,
- en lien avec les objectifs fixés par le Décret Tertiaire, ainsi qu'il est dit ci-après à l'Article « *Décret Tertiaire* ».

TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE

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

Établissements 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 « *ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE - Sur la recherche de matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dans les constructions du Bailleur* » du Titre II du présent Bail.

CONTROLES 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.

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.

Un état des lieux après travaux sera établi contradictoirement par huissier aux frais exclusifs du Preneur.

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.

TRAVAUX EXECUTES 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.

EXPLOITATION – SOUS-LOCATION – CESSIION – NANTISSEMENT

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.

SOUS-LOCATION – LOCATION GERANCE - 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.

CESSIION – APPORT – DROIT DE PREEMPTION

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 « *Destination du local* » du Chapitre 2 du Titre I du Bail ou au sein de tout avenant subséquent ou encore dans le cas visé au 4ème 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 3 (trois) 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 3 (trois) 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 « *DEPOT DE GARANTIE – Restitution et – Cession* » du Titre II du Bail objet des présentes.

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 cédant ; 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 « *Date de Livraison du local* » du Chapitre 2 du Titre I du présent Bail fera foi.

2°) Droit de préemption

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 2 (deux) 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 2 (deux) 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.

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 2 (deux) 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 2 (deux) mois susvisé, ou en cas de silence gardé par le Bailleur dans ledit délai, le Preneur devra réaliser la vente dans un délai de 3 (trois) mois commençant à courir à compter soit de la notification du refus du Bailleur soit du terme du délai de 2 (deux) 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 « 2. *Droit de préemption du Bailleur* » 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.

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 « *Droit de préemption* » du Titre II du présent Bail.

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

a) Le Bailleur disposera d'un délai de deux (2) 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 (2) 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 précisés 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 30 (trente) 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 30 (trente) 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 3 (trois) 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 « 3. *Changement de contrôle du Preneur / apport du fonds de commerce par fusion-absorption du Preneur — Cessions de parts* » 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.

CAS PARTICULIER DES FUSIONS ET DES OPERATIONS VISEES A L'ARTICLE L145-16 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 30 (trente) jours de la signature de ladite opération.

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.

DISPOSITIONS GENERALES

Les cessions réalisées en violation des dispositions de l'Article « *EXPLOITATION – SOUS-LOCATION – CESSION – NANTISSEMENT* » 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 « *EXPLOITATION – SOUS-LOCATION – CESSION – NANTISSEMENT* » 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.

CONDITIONS D'EXPLOITATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR

OUVERTURE AU PUBLIC ET MAINTIEN EN ETAT 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.

Le Bailleur rappelle au Preneur que les horaires d'ouverture actuellement applicables dans les boutiques du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier sont : du lundi au samedi de 9h30 à 20h.

À 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 « *CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES – Sanctions Générales – Intérêts de retard et indemnités forfaitaires* » du Titre II, ci-après, du présent 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.

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.

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 « *CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES – Sanctions Générales – Intérêts de retard et indemnités forfaitaires* » 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.

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 tempéré, 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, étant ici précisé que le Bailleur pourra les appeler par provision. Ainsi, le Preneur supportera ou remboursera au Bailleur, les consommations personnelles et 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 « *Calcul de la quote-part du Preneur* » du Titre II du Bail objet des présentes.

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, ASSEDIC, 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.

IMPOTS, 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 toutes 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, 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.

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.

UTILISATION DES PARTIES COMMUNES OU A USAGE COLLECTIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DU CENTRE COMMERCIAL

OBSERVATION DES REGLEMENTS

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 « *CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES – Sanctions Générales – Pénalités* » du Titre II du présent Bail.

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 quel que 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.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES 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.

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.

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 « LOYER » du Chapitre 2 du Titre

I du Bail objet des présentes et/ou des indemnités d'occupation hors taxes et dans la limite de 6 %, 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

PROMOTION, ANIMATION ET PUBLICITE DU CENTRE

DISPOSITIONS GENERALES

Le Preneur reconnaît expressément l'intérêt d'actions visant au développement, à la promotion et 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 oeuvre, en concertation avec un « Comité Marketing », composé d'au moins 5 (cinq) 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 2 (deux) 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 « *GESTION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR* » 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 présent Bail.

RENONCIATION A 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.

ASSURANCES

POLICES D'ASSURANCES A 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 :

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 garantie également les conséquences pécuniaires des recours des voisins et des tiers consécutifs à un événement couvert.

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.

POLICES A 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 :

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, événement 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.

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.

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.

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 à l'Article « *Polices à souscrire par le Preneur* » du Titre II 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.

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 oeuvre 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.

À cet effet, le Preneur devra justifier de la souscription d'une police d'assurance dans les conditions de l'*Article « Polices à souscrire par le Preneur » 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.

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 « Une police d'assurance aux biens » et « Une police de dommages aux biens »* ci-dessus.

Par dérogation à cette obligation, et sans préjudices des *Articles « Travaux de mise en conformité », « Contrôles sanitaires », « ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE »* 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.

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 24 (vingt-quatre) heures à l'avance sauf cas d'urgence.

RESTITUTION DU LOCAL LOUE

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.

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 accessions au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'Article « *Sort des travaux du Preneur en fin de bail* » du Titre II ci-dessus.

A cet effet, un (1) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son Mandataire, au constat de l'état du Local, pré-état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

L'état des lieux de sortie sera établi par un huissier de justice, 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.

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.

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.

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 mensuelle fixée au double du loyer mensuel en vigueur, TVA et charges en sus, établie conformément à l'Article « *CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES – Sanctions générales – Indemnité d'occupation* » du Titre II ci-après, 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.

DECLARATIONS

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.

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.

CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES

CLAUSE RESOLUTOIRE

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 des locaux loués et du Centre Commercial, pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du Preneur.

SANCTIONS GENERALES

1°) Intérêts de retard et indemnités forfaitaires

À 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 de retard égal à trois fois le taux d'intérêt légal outre une majoration forfaitaire d'un montant de 10 % HT des sommes exigibles 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.

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 2/365ème du dernier loyer annuel toutes taxes comprises facturée par infraction constatée et/ou par jour calendaire.

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 ou son mandataire 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.

4°) Conservation par le Bailleur du dépôt de garantie

Si le Bail est résilié dans les termes des articles 1217 et 1224 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.

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 fixée au double du loyer principal en vigueur, 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 « Loyer du bail renouvelé » du Titre II* du présent 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.

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.

SUBSTITUTION – MODIFICATIONS – TOLERANCES - INDIVISIBILITE

FACULTE 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.

MODIFICATIONS - TOLERANCES

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.

INDIVISIBILITE

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.

ENVIRONNEMENT – SANTE PUBLIQUE

SUR LA RECHERCHE DE MATERIAUX DONT LA REGLEMENTATION 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 proscriit 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'oeuvre 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.

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ALEAS
NATURELS, MINIERES OU TECHNOLOGIQUES, SISMICITE, POTENTIEL RADON ET
SOLS POLLUES**

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 ou de potentiel radon ou de sols pollués, un état des risques et pollutions délivré le 4 novembre 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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.

Etat des risques de pollution des sols

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'État 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'État 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'État 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.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DELIMITATIONS DES ZONES A POTENTIEL RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DECRET TERTIAIRE

Le **PRENEUR** déclare être informé des dispositions réglementaires prises en application de l'article 175 de la Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « Loi ELAN » ainsi que de la loi N° 2021-1104 du 22 août 2021, relatives aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments, parties de bâtiment ou ensemble de bâtiments, à usage tertiaire, et d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1.000 m².

Aux termes des dispositions de l'article L 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans lesdits bâtiments, afin de parvenir, savoir :

- . soit à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010,
- . soit à un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie, le tout fixé par arrêté ministériel.

Les parties au bail doivent agir afin d'atteindre les objectifs de réduction de consommation d'énergie, en tenant compte de leurs obligations respectives résultant du présent bail.

Aux termes de l'article R 174-23 II du Code de la construction et de l'habitation, ci-dessous littéralement rappelées, différentes actions peuvent être mises en place pour atteindre ces objectifs :

« II.-Les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés au I portent notamment sur :

1° La performance énergétique des bâtiments ;

2° L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;

3° Les modalités d'exploitation des équipements ;

4° L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants »

Le **PRENEUR** mettra en œuvre, à ses frais et sous sa responsabilité, pendant toute la durée du présent bail toutes les actions en vue de la réduction de la consommation énergétique finale du local objet des présentes, stipulées par les textes susvisés et par toute réglementation future.

Le **PRENEUR** s'oblige à renseigner chaque année la plateforme numérique dénommée l'Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire (OPERAT) mise en place par l'ADEME, opérateur de l'Etat, et à en justifier au **BAILLEUR** en lui adressant toute attestation ou justificatif délivrés par ladite plateforme dans le délai d'un (1) mois suivant leur délivrance.

D'une manière générale, le **PRENEUR** assumera toutes les charges financières liées à ces obligations.

En cas de non-respect de cette réglementation, le **PRENEUR** supportera toutes les conséquences, de quelque nature qu'elles soient, de telle sorte que le **BAILLEUR** ne soit en aucune façon ni recherché ni inquiété à ce sujet.

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Les Parties déclarent qu'eu égard à la surface et/ou à la destination de l'Immeuble, les dispositions de l'article L 125-9 du Code de l'environnement relatives à l'annexe environnementale (dite « bail vert ») n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

En tout état de cause, compte tenu de l'ampleur du centre commercial dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions :

♦ de l'article L 125-9 du Code de l'environnement, qui stipule que :

« 1. Les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces comportent une annexe environnementale.

Un décret définit le contenu de cette annexe.

2. Le preneur et le bailleur se communiquent mutuellement toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le preneur permet au bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

3. Cette annexe environnementale peut prévoir les obligations qui s'imposent aux preneurs pour limiter la consommation énergétique des locaux concernés. (...) »

♦ des articles D 137-1 à D 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, qui listent notamment les éléments composant l'annexe environnementale à fournir

par le Bailleur et par le Preneur, ainsi que le programme d'actions et la périodicité de réalisation du bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

Les parties déclarent avoir collectées les données nécessaires à l'établissement de ladite annexe environnementale, constitutives des informations que se doivent le bailleur et le preneur dans le cadre de leur obligation mutuelle de transmission d'informations, et dont une copie est demeurée ci-annexée.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENLEVEMENT DES DECHETS AFFECTES A 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.

DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE DE LEGIONELLOSE

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^{er} décembre 2004 et les arrêtés du 13 décembre 2004 et du 1^{er} février 2010.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'EXPLOITATION D'UNE INSTALLATION CLASSEE

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 indemnisations 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.

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.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

Le **BAILLEUR** s'engage à transmettre au **PRENEUR** le diagnostic de performance énergétique dans un délai de TRENTE (30) jours à compter des présentes.

TITRE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS - HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le **BAILLEUR** qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

Les frais afférents à l'établissement du Bail sont fixés :

- à la somme de MILLE QUATRE CENTS EUROS (1 400,00 EUR) hors taxes, soit MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS (1 680,00 EUR) TTC payable ce jour par le **BAILLEUR** par la comptabilité du notaire soussigné,

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le bailleur en son siège social, mentionné en tête des présentes.
- Le preneur dans le local, objet du présent bail.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Tous les litiges auxquels les présentes pourraient donner lieu et tout ce qui en sera la suite ou la conséquence seront soumis à la compétence exclusive des Tribunaux du ressort de la Cour d'Appel du lieu de situation du Local.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Concernant le Bailleur

Dans le cadre du présent contrat de bail, le Locataire reconnaît être pleinement informé que les données à caractère personnel le concernant sont collectées et traitées par le Bailleur en sa qualité de responsable de traitement.

Le Bailleur informe le Locataire que les données collectées peuvent faire l'objet d'un traitement informatique et sont principalement utilisées pour les finalités suivantes : gestion et exécution du contrat de bail, gestion de la relation, gestion des impayés et du contentieux, prospection, animation commerciale, études statistiques.

Les données à caractère personnel sont également nécessaires pour répondre à des obligations légales et réglementaires telles que l'obligation de connaître le Locataire, les obligations fiscales ou celles relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Les données de contact du Locataire peuvent aussi servir à lui envoyer des informations, à procéder à des notifications comme celles relatives à la gestion de son contrat.

La collecte des données est destinée au Bailleur, et le cas échéant, à ses partenaires et ses sous-traitants dans la limite des tâches qui leur sont confiées.

Les données à caractère personnel ne font pas l'objet d'un transfert hors de l'Union européenne.

Au regard de la nature des données à caractère personnel et des risques présentés par le traitement, le Bailleur prend des mesures techniques et organisationnelles pour préserver la sécurité des données du Locataire.

Les données du Locataire sont conservées pendant toute la durée de la relation contractuelle, et ce jusqu'à l'expiration des délais de droit commun pour les finalités liées à la gestion du contrat, soit pendant une durée de 5 ans à compter de la cessation de la relation contractuelle.

Le Locataire bénéficie d'un droit d'accès à ses données à caractère personnel.

Dans les conditions prévues par la loi, le Locataire peut également demander une limitation du traitement, la rectification ou l'effacement des données le concernant, ainsi que la portabilité de ses données personnelles, ou communiquer des directives sur le sort de ces données en cas de décès.

Si le traitement est fondé sur le consentement, le Locataire dispose du droit de retirer son consentement à tout moment.

Si le traitement est fondé sur l'intérêt légitime du Bailleur, le Locataire peut s'opposer à ce traitement s'il justifie de raisons propres à sa situation.

Le Locataire également du droit de s'opposer au traitement de ses données à des fins de prospection commerciale.

Pour exercer ces droits, le Locataire peut écrire aux coordonnées suivantes :
vieprivée@groupe-cti.fr

ou par courrier à l'adresse suivante :

GROUPE CTI Vie privée 3 Rue François Arago, 33700 Mérignac

Afin de garantir de la confidentialité des données, une photocopie d'une pièce d'identité/titre d'identité comportant une signature pourra vous être réclamée afin de nous assurer de l'identité du demandeur.

Toute réponse sera adressée dans un délai d'un (1) mois maximum suivant la date de réception de la demande.

Le Locataire a aussi le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle en charge de la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel. En France, l'autorité de contrôle se nomme la CNIL : Commission nationale de l'informatique et des libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715- 75334 PARIS Cedex 07

Concernant l'Office notarial

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

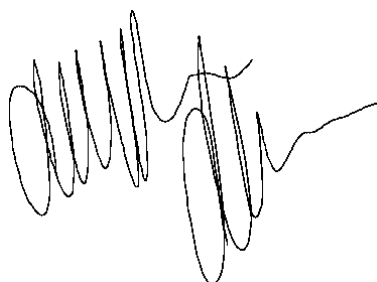
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

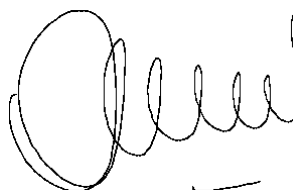
Mme DENIS Delphine
représentant de la
société dénommée
SAONA a signé

à BORDEAUX
le 02 février 2023



Mme GARDE-ACHI
Elodie représentant de
la société dénommée
MEGEVIE ORION a
signé

à BORDEAUX
le 02 février 2023



et le notaire Me
MAGENDIE ANTOINE a
signé

à BORDEAUX
L'AN DEUX MILLE
VINGT TROIS
LE DEUX FÉVRIER

