

**BORDEAUX – HALLE BOCA**

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE**

**LA SCI HDP LA HALLE BOCA - BAILLEUR**

**ET**

**LA SARL LA BOCA**



1



**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La société **HDP LA HALLE BOCA**, société civile au capital de 1.500 euros, dont le siège est 75015 Paris, 50/56 rue de la Procession, identifiée sous le numéro unique 815 232 087 RCS Paris,

Représentée par Monsieur Nicolas LUTGE, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »

D'UNE PART

**ET :**

La société **LA BOCA**, société à responsabilité limitée au capital de 100 0000 euros, dont le siège est situé 27 rue de la République 33290 BLANQUEFORT, immatriculée le 7 mars 2018 au greffe du tribunal de commerce de Bordeaux sous le numéro unique 837989 391,

Représentée par son gérant, Monsieur Roland BIDOU, dûment mandaté à l'effet des présentes en vertu de l'article 31 des statuts de ladite société,

Ci-après dénommée le « **Preneur** »

D'AUTRE PART



2



## SOMMAIRE

ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DES PARTIES – REGIME JURIDIQUE DU BAIL .....	6
ARTICLE 2 – DEFINITION ET PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX .....	7
2.1 Définition des locaux loués.....	7
2.2 Prise de possession des Locaux .....	8
ARTICLE 3 – DUREE .....	8
ARTICLE 4 – DESTINATION CONTRACTUELLE – ENSEIGNE – CONCURRENCE.....	9
4.1 Destination contractuelle .....	9
4.2 Enseigne.....	9
4.3 Absence d'exclusivité – concurrence.....	9
ARTICLE 5 – LOYER .....	10
5.1 Fixation du loyer.....	10
5.2 Définition du chiffre d'affaires .....	11
5.3 Contrôle du Chiffre d'Affaires .....	11
5.4 Exigibilité – franchises de loyer .....	12
5.5 Pénalités et intérêts de retard .....	12
5.6 Indexation .....	13
5.7 Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires .....	13
5.8 Fiscalité du loyer.....	14
5.9 Fixation du Loyer de Base du Bail renouvelé.....	14
ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE.....	15
ARTICLE 7 – CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE.....	16
ARTICLE 8 – IMPOTS ET TAXES .....	16
ARTICLE 9 – CHARGES .....	17
9.1 Définition.....	17
9.2 Modalités de paiement des charges .....	18
9.3 Fonds de roulement.....	19
ARTICLE 10 – CONDITIONS LOCATIVES.....	20
10.1 Utilisation des Locaux par le Preneur.....	20
10.2 Garnissement et exploitation des Locaux par le Preneur.....	20
10.3 Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux.....	20
10.4 Entretien, travaux, réparations .....	21
10.5 Travaux du Preneur.....	22
10.6 Travaux du Bailleur .....	26
ARTICLE 11 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES.....	27
11.1 Respect du voisinage .....	27
11.2 Fluides - Abonnements Réseaux.....	27
11.3 Divers.....	28
11.4 Emplacements de stationnement.....	28
11.5 Enseignes et installations extérieures.....	28
11.6 Accès et visite des Locaux.....	29
11.7 Non-concurrence.....	29
ARTICLE 12 – SOUS-LOCATION – CESSION – DROITS DE PREEMPTION .....	29
12.1 Sous-location et Domiciliation .....	29
12.2 Cession.....	30
12.3 Droits de préemption .....	31
ARTICLE 13 – ASSURANCES.....	32
13.1 Assurance du Bailleur.....	32
13.2 Assurance du Preneur .....	33
13.3 Renonciation à recours.....	33
ARTICLE 14 – RESPONSABILITE - RECLAMATIONS .....	34
ARTICLE 15 – DESTRUCTION DES LOCAUX.....	34
ARTICLE 16 – PROCEDURE COLLECTIVE .....	35
ARTICLE 17 – RESTITUTION DES LOCAUX .....	35

 3 

17.1	Acquits .....	35
17.2	Etat de restitution .....	35
17.3	Accession .....	36
17.4	Pré Etat-Etat des lieux- Devis .....	36
17.5	Indemnité d'immobilisation.....	37
ARTICLE 18 – TOLERANCE.....		37
ARTICLE 19 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS .....		37
19.1	Clause résolutoire .....	37
19.2	Sanctions.....	37
ARTICLE 20 – ENVIRONNEMENT .....		38
20.1	Travaux et respect de l'environnement.....	38
20.2	Etat des risques naturels miniers et technologiques.....	38
20.3	Diagnostic de Performance Energétique.....	38
20.4	Installations classées .....	38
ARTICLE 21 – SUBSTITUTION DE PRENEUR – CESSION DE L'IMMEUBLE .....		39
21.1	Cession de la qualité de Bailleur.....	39
21.2	Substitution légale du Preneur .....	39
ARTICLE 22 – ANIMATION ET PUBLICITE DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL HALLE BOCA .....		39
22.1	Promotion et publicité de l'Ensemble Commercial Halle Boca .....	40
22.2	Publicité inhérente au Preneur .....	42
ARTICLE 23 – DIVERS .....		42
23.1	.....	42
	Frais .....	42
23.2	Election de domicile .....	42
23.3	Honoraires de rédaction du Bail .....	42
23.4	Honoraires de commercialisation .....	42
23.5	Confidentialité .....	43
23.6	Loi applicable – attribution de compétence .....	43


  
 4
 

## EXPOSE PREALABLE

Selon acte reçu le 14 octobre 2016 par Maître Cassignard, notaire à Paris, la société EIFFAGE Immobilier Sud-Ouest (le « **Vendeur** ») a cédé au Bailleur un bail à construction consenti le 3 décembre 2015 pour une durée de 65 années et portant sur les lots D.2.a et D.2.b de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier.

Conformément aux dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrain (établi par l'Etablissement Public d'Aménagement EPA EURATLANTIQUE et approuvé en application des dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme par Monsieur le Préfet de la Gironde en date du 24 juillet 2014), le Bailleur et la société dénommée SCI HDP BUREAUX, propriétaire du Lot D.1 b/c, font actuellement construire un ensemble immobilier (ci-après l'« **Ensemble Immobilier** ») sur les Lots D.1 b/c et D.2.a et D.2.b de la ZAC BORDEAUX SAINT-JEAN BELCIER consistant :

- sur le Lot D.1. b/c détenu en pleine propriété, en la construction de locaux à usage de :
  - bureaux :
    - bâtiment B : 5.450 m<sup>2</sup> de surface utile brute prévisionnelle
    - bâtiment C : 5.063 m<sup>2</sup> de surface utile brute prévisionnelle
  - hôtel 4\* de 166 chambres (5.207 m<sup>2</sup> de surface utile brute prévisionnelle) avec restaurant et séminaire (1.076 m<sup>2</sup> de surface GLA prévisionnelle)
  - commerces : 1.184 m<sup>2</sup> de surface GLA prévisionnelle
  - 149 emplacements de stationnements en infrastructure
- sur les Lots D.2.a et D.2.b en la réhabilitation, dans le cadre du bail à construction, de la halle ancienne pour un usage de commerces, pour 4.507 m<sup>2</sup> de surfaces GLA prévisionnelle. Les travaux de réhabilitation de la halle ancienne ont été achevés le 12 février 2018.

Les commerces situés sur le Lot D.1. b/c et sur les Lots D.2.a et D.2.b, constitueront ensemble un ensemble commercial organisé, composé de magasins et services, conçu et planifié comme une unité (ci-après l'« **Ensemble Commercial Halle Boca** »).

Les indications qui précèdent concernent les caractéristiques générales de l'Ensemble Immobilier à la date de signature du Bail, données à titre indicatif. Le Preneur déclare et reconnaît qu'au jour de la signature du Bail, il est averti que le programme général de l'Ensemble Immobilier et de son environnement n'ont pas un caractère contractuel. Le Bailleur et/ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier, ou leurs substitués, conservent par ailleurs la faculté de réaliser toutes modifications des immeubles, de leurs implantations et/ou de leur répartition par type d'activité, de leur modification ou extension des parties communes et privatives ainsi que, le cas échéant, toute modification des statuts et cahier des charges d'ASL, à l'exception des locaux pris à bail et de ses conditions d'accès.

Pour les besoins de son activité, le Preneur a exprimé le souhait de prendre à bail des locaux commerciaux situés au sein des Lots D.2.a et D.2.b (ci-après ensemble dénommés l'« **Immeuble** » ou la « **Halle Ancienne** ») de l'Ensemble Immobilier.

Les parties sont en conséquence convenues de ce qui suit.



## CONVENTION

### ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DES PARTIES – REGIME JURIDIQUE DU BAIL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux situés dans l'Immeuble et plus amplement décrits à l'article 2 ci-après. Cet engagement réciproque prend effet ce jour et lie immédiatement et définitivement les parties, qui sont d'ores et déjà tenues de respecter l'ensemble des dispositions des présentes.

Le présent bail, qui sera ci-après dénommé le « **Bail** », est régi par les dispositions du code civil énoncées aux articles 1709 et suivants dudit code, ainsi que par les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-37 et D. 145-12 à D.145-19 du code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, régissant le statut des baux commerciaux en raison de sa destination ainsi que de la volonté expresse des parties.

Les parties déclarent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail. Celui-ci constitue par conséquent un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Les parties déclarent en outre qu'aucune des dispositions du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou exonérant une Partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive de leur substance les obligations essentielles du Bail.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur lui a demandé les informations qui avaient pour le Preneur une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Bail au sens de l'article 1112-1 du Code Civil. Le Preneur déclare se satisfaire des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît ainsi conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Par dérogation expresse à l'article 1195 du Code civil et sauf disposition contraire du Bail, les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent par conséquent à demander la résolution du Bail ou une renégociation de ses termes et conditions, en ce compris sa durée ou son loyer, même en cas de changement de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

Par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code Civil, les Parties s'obligent à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de leurs obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution de celui-ci par l'autre Partie et quelle que soit la gravité de cette inexécution.

Chaque Partie renonce enfin à accepter une exécution imparfaite du Bail ou solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code Civil.

Il est par ailleurs rappelé que le Bailleur n'est pas propriétaire de l'Immeuble, mais est titulaire d'un contrat de bail à construction, consenti le 3 décembre 2015 par la ville de Bordeaux pour une durée de 65 années et dont le terme contractuel correspond au 2 décembre 2080. En conséquence et si le Bail faisait l'objet de renouvellements successifs jusqu'au 2 décembre 2080, il prendrait en tout état de cause fin, de manière définitive et automatique, sans indemnité de part ni d'autre, ce dont le Preneur déclare être parfaitement informé, et le Preneur devrait restituer les locaux objet du Bail, libres de toute occupation.

La résiliation anticipée du bail à construction, pour quelque cause que ce soit, entraînerait également la résiliation automatique et concomitante du Bail, sans indemnité de part et d'autre, sauf en cas de résiliation pour une cause imputable au Bailleur, ce dont le Preneur déclare et reconnaît être parfaitement informé, les Locaux devant alors également être restitués libres de toute occupation par le Preneur.



Par ailleurs, le Preneur reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur à construction, le Preneur se devant alors de libérer les locaux objet du Bail.

## ARTICLE 2 – DEFINITION ET PRISE DE POSSESSION DES LOCAUX

### 2.1 Définition des locaux loués

Les locaux objet du Bail dépendent de l'Immeuble décrit en exposé préalable et situé à Bordeaux (Gironde), 190 Quai de Paludate, lesdits locaux étant constitués par :

- Des locaux à usage de commerce, apparaissant respectivement en couleur rose et jaune sur les plans joints en **Annexe n° 1-a**, d'une surface GLA totale de 1.714 m<sup>2</sup>, constitués des coques n° 9 et n° 10 dont la surface se décompose comme suit :
  - pour la coque n°9 : une surface GLA de 940 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée et une surface GLA de 277 m<sup>2</sup> située en mezzanine, auxquelles est rattachée une aire de terrasse privative d'une surface de 291 m<sup>2</sup>
  - pour la coque n°10 : une surface GLA de 391 m<sup>2</sup> située au rez-de-chaussée et une surface GLA de 106 m<sup>2</sup> située en mezzanine, auxquelles sont rattachées deux aires de terrasse privative d'une surface de 112 m<sup>2</sup>
- Une aire extérieure à usage de terrasse d'une surface prévisionnelle de 310 m<sup>2</sup> dont le Preneur aura la jouissance exclusive, telle que figurée sur le plan joint en **Annexe 1-b**.

Les plans de délimitation des locaux loués, qui seront ci-après dénommés les « **Locaux** », sont joints en annexe (**Annexe n° 1**) et comprennent un tableau des surfaces, étant précisé que la définition de la surface GLA retenue par les parties est insérée au CPTAE.

Les Locaux seront mis à disposition coque brute, clos couvert, bruts de tout aménagement, construction et équipement, avec fluides en attente, conformément aux prescriptions visées aux termes du cahier des prescriptions techniques, architecturales et environnementales (CPTAE) joint en annexe (**Annexe n° 2**), auquel sera ultérieurement intégré une charte enseigne.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des Plans et du CPTAE et reconnaît que les Locaux permettront d'y exercer son activité.

Le Preneur certifie par ailleurs avoir une parfaite connaissance de l'organisation de l'Ensemble Commercial Halle Boca et accepter toutes les conséquences résultant de cette organisation et notamment de l'importance et des caractéristiques des parties d'utilité commune.

Les Locaux seront mis à disposition du Preneur de telle sorte que celui-ci soit en mesure d'obtenir les autorisations administratives lui permettant d'exploiter les Locaux en tant qu'établissement recevant du public de 2<sup>ème</sup> catégorie type N et M.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux, même s'ils sont matériellement divisibles, forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions, de telle sorte qu'aucun sous-locataire puisse opposer quelque droit que ce soit au Bailleur.



## **2.2 Prise de possession des Locaux**

Le Preneur prendra possession des Locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du Bail, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux supplémentaires, aucune modification, adjonction, réparation ou transformation quelconque.

Le Preneur ne peut par conséquent exiger du Bailleur quelque travaux de reprise que ce soit, qu'il s'agisse de malfaçons ou de défauts de conformité apparents, à l'exception des travaux destinés à lever les réserves constatées dans le cadre de l'achèvement de l'Immeuble et des travaux de réparations des défauts et désordres relevant des garanties des constructeurs, dans le cadre des dispositions des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil. Le Preneur autorise à cette fin le Bailleur et ses entreprises à accéder aux Locaux, afin de procéder auxdits travaux.

Les clefs des Locaux Loués seront remises au Preneur après établissement de l'état des lieux visé ci-dessous.

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur ou son mandataire et le Preneur au plus tard le jour de la prise d'effet du Bail, préalablement à la remise des clefs au Preneur.

Toutefois, à la demande de l'une et/ou l'autre des Parties ainsi qu'en cas d'absence de l'une ou l'autre des parties ou encore de refus de l'une des parties de signer l'état des lieux, il sera effectué par un huissier de justice, aux frais partagés par moitié ou aux frais exclusifs de la partie défaillante.

## **ARTICLE 3 – DUREE**

**3.1** Le Bail est consenti pour une durée de douze (12) années fermes entières et consécutives, qui commencera à courir à compter du 13 mars 2018 pour expirer le 12 mars 2030.

Le Preneur renonce à sa faculté de délivrer congé pour l'expiration des trois périodes triennales Bail. Le Preneur aura en conséquence la faculté de mettre fin unilatéralement au Bail, pour son terme contractuel, à charge pour lui, s'il entend user de cette faculté, de signifier congé au Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance.

Il est précisé que la durée ferme du Bail est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

**3.2** En cas de poursuite du Bail au-delà de son terme contractuel, le Preneur pourra délivrer congé à tout moment par acte extrajudiciaire, sous réserve toutefois de respecter un préavis de six (6) mois. Le Preneur devra également respecter un préavis de six (6) mois en cas d'exercice du droit d'option énoncé à l'article L. 145-57 du code de commerce.

**3.3** En cas de renouvellement du Bail, celui-ci interviendra pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, le Preneur ayant alors la faculté de délivrer congé pour l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui s'il entend user de cette faculté, de signifier congé au Bailleur par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois à l'avance.



Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

## ARTICLE 4 – DESTINATION CONTRACTUELLE – ENSEIGNE – CONCURRENCE

### 4.1 Destination contractuelle

Le Preneur s'oblige à utiliser les Locaux conformément aux Articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement à usage exclusif de commerce pour l'exploitation :

- à titre principal, d'une activité de halle de restauration gourmande de qualité, à consommer sur place ou à emporter, incluant une activité de bar
- à titre accessoire, de fleuriste, de cave à vins avec possibilité de déguster sur place, de vente de spécialités culinaires locales, de souvenirs de Bordeaux, et d'activités évènementielles et artistiques.

Il est précisé que le Preneur est autorisé à sous louer les Locaux pour l'exploitation des commerces sus visés dans les conditions énoncées à l'article 12.1.1.

Sont interdites toutes activités qui pourraient remettre en cause la nature ou la sécurité de l'Immeuble tel qu'il a été décrit ci-dessus, ou l'application des règles y afférentes.

L'activité autorisée ne devra donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres occupants de l'Immeuble. D'une façon générale, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination ou la nature des Locaux et de l'Immeuble ; il ne pourra sous aucun prétexte le modifier, même momentanément, et devra se conformer à ses frais, aux lois, règlements, et prescriptions administratives en vigueur et à venir.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, notamment agréments et autres.

Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, toutes servitudes, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives, ou toutes autres modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet, et notamment l'EDDV dont dépend l'Immeuble et ses modificatifs éventuels, ainsi que son cahier des charges, dont copie est jointe en annexe (**Annexe n° 3**).

En aucun cas, le Preneur ne pourra se prévaloir de l'importance des travaux lui incombant en vertu du présent bail, pour demander la résiliation du présent bail et/ou de ses renouvellements successifs.

### 4.2 Enseigne

Le Preneur s'engage à exploiter les Locaux sous l'enseigne LA BOCA pendant toute la durée de son exploitation au titre du Bail.

Pour le cas où le maintien de cette enseigne s'avérerait impossible, le Preneur pourra toutefois substituer une nouvelle enseigne sous conditions que :

- l'enseigne substituée soit d'égale notoriété et regroupe des produits de gammes et de qualités équivalentes à l'enseigne mentionnée au présent article ou à toute enseigne lui ayant éventuellement succédé,

- cette substitution d'enseigne soit impérativement régularisée par avenant au Bail.

### 4.3 Absence d'exclusivité – concurrence

Le Preneur ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le Bailleur se



9

réservant expressément la faculté de louer ou de céder les autres locaux de l'Ensemble Immobilier pour toutes activités, fussent-elles concurrentes.

Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant leurs activités dans les diverses parties de l'Ensemble Immobilier pourraient faire au Preneur.

## ARTICLE 5 – LOYER

### 5.1 Fixation du loyer

Le loyer comportera une double composante ; l'une déterminée et dite « **Loyer de Base** », l'autre variable et dite « **Loyer Variable** », le loyer ne pouvant en tout état de cause jamais être inférieur au Loyer Minimum Garanti.

Le principe de ce loyer binaire constitue une condition essentielle et déterminante du Bail et de son ou ses éventuels renouvellements, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

#### 5.1.1. Loyer de Base

Le Loyer de Base s'élève à la somme annuelle de **trois cent mille euros (300.000 €)** HT/HC et hors indexation.

#### 5.1.2. Loyer Variable

En plus du Loyer de Base, le Preneur règlera le Loyer Variable additionnel, correspondant à la différence, si elle est positive, entre :

- trois pour cent (3 %) du Chiffre d'Affaires (tel que défini à l'article 5.2) hors taxes réalisé par le Preneur et ses sous-locataires dans les Locaux et,
- le Loyer de Base.

Il est toutefois stipulé que le pourcentage de trois pour cent (3 %) du Chiffre d'Affaires mentionné ci-dessus sera réduit à :

- deux virgule neuf pour cent (2,9 %) si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 14.000.000 € HT et inférieur ou égal à 15.000.000 €,
- deux virgule huit pour cent (2,8 %) si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 15.000.000 € HT et inférieur ou égal à 16.000.000 €,
- deux virgule sept pour cent (2,7 %) si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 16.000.000 € HT et inférieur ou égal à 17.000.000 €,
- deux virgule six pour cent (2,6 %) si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 17.000.000 € HT et inférieur ou égal à 18.000.000 €,
- deux virgule cinq pour cent (2,5 %) si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 18.000.000 € HT et inférieur ou égal à 19.000.000 €,
- deux virgule quatre pour cent (2,4 %) si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 19.000.000 € HT

Toutefois, le montant résultant du pourcentage appliqué au Chiffre d'affaires ne pourra excéder un plafond fixé à cinq cent mille euros (500 000 €), ce plafond étant indexé dans les mêmes conditions que le Loyer de Base et n'étant applicable que pendant la durée initiale du Bail, et non au titre de tout renouvellement éventuel du Bail.

 10 

Il est rappelé que le principe de ce Loyer Variable additionnel est une condition essentielle et déterminante du Bail et de ses éventuels renouvellements.

## 5.2 Définition du chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffre d'affaires, ci-après le « **Chiffre d'Affaires** » :

- montant total des ventes, hors taxes, escomptes déduits, réalisées par le Preneur et ses sous-locataires, dans leurs relations avec les tiers et dans le cadre de toutes leurs activités professionnelles ou avec leur autorisation, dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des Locaux, y compris les ventes à l'exportation,
- montant total des ventes ou services à des tiers, hors taxes, résultant des commandes passées en quelle que qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit, notamment par lettre, téléphone, télécopie ou démarches, internet, données ou reçues dans les Locaux, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile,
- montant total des ventes à crédit, à compter du moment où le crédit aura été accordé, quel que soit le sort de l'encaissement.

Sont expressément exclus du Chiffre d'Affaires les sous-loyers ou redevances facturés par le Preneur à ses sous-locataires en contrepartie de la jouissance des locaux.

Il est précisé que le Preneur fera ses meilleurs efforts pour gérer directement l'intégralité des flux financiers générés par l'ensemble des activités dans les Locaux, y compris celles opérées par ses sous-locataires, dans le cadre d'une caisse unique centralisée par le Preneur. En tout état de cause, c'est au Preneur qu'incombera la tâche de calculer et intégrer les Chiffre d'Affaires généré par ses sous-locataires dans les comptes à remettre au Bailleur.

## 5.3 Contrôle du Chiffre d'Affaires

Afin de permettre le contrôle de son Chiffre d'Affaires tel que défini ci-dessus, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, (i) au plus tard dans le délai de quarante-cinq (45) jours suivant la fin de chaque trimestre civil, un état certifié sincère et véritable du Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé au cours du trimestre échu, et (ii) dans les deux mois suivant la fin de l'année civile, une déclaration du Chiffre d'Affaires hors taxes et toutes taxes comprises de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions, de la déclaration adressée par le Preneur aux services de l'Administration Fiscale. En outre, le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleur, pendant trois années à partir de la fin de chaque exercice, les livres et documents comptables établissant le Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par lui et, le cas échéant, par ceux qu'il se sera substitué dans les Locaux.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire prévue à l'article 19, le défaut par le Preneur de respecter les obligations qui précèdent, entraînera de plein droit, passé le délai de quarante-huit (48) heures après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, une pénalité de deux cent Euros (200 €) par jour de retard, compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence dans les services du Preneur.

Si à l'occasion d'un contrôle, il se révélait un écart de plus de un pour cent (1 %) par rapport au Chiffre d'Affaires déclaré, les frais de contrôle seront à la charge du Preneur et le montant complémentaire de loyer à payer correspondant à cet écart sera majoré de plein droit, sans mise en demeure préalable, des intérêts de retard visés à l'article 5.5, calculés à compter de la date à laquelle



les sommes auraient dû être payées, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire prévue à l'article 19.

#### **5.4 Exigibilité – franchises de loyer**

Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, et seront exigibles à compter de la date d'ouverture au public du groupe d'établissements composé des coques n° 9 et 10 (ci-après dénommée l'« **Ouverture au Public** »). prévue à l'article 22.

Par ailleurs, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de vingt-et-un (21) mois du Loyer de Base en principal, qui sera imputée de la façon suivante :

- Dix-huit (18) mois de franchise du Loyer de Base s'imputant sur la période débutant le jour de l'Ouverture au Public,
- Trois (3) mois de franchise du Loyer de Base s'imputant sur la période débutant le jour du 2<sup>ème</sup> anniversaire suivant la date de l'Ouverture au Public.

La première échéance du Loyer de Base sera calculée *pro rata temporis* en fonction de la période restant à courir jusqu'au terme du trimestre civil alors en cours.

Cette franchise du Loyer de Base ne dispensera toutefois pas le Preneur de régler les charges et taxes incombant au Preneur dès la date de prise d'effet du Bail.

Cette franchise de loyer n'a pas été accordée en contrepartie d'un service particulier, mais est le fruit d'un accord global des Parties sur l'économie générale du Bail. Il en résulte que cette franchise ne doit pas être considérée comme une prestation de service réciproque et distincte du Bail et de ses conditions financières et contractuelles dans son ensemble, et n'est par conséquent pas assujettie à la TVA.

En raison du délai de remise du relevé du Chiffre d'Affaires trimestriel, le Bailleur aura la faculté de recourir à une double facturation, en appelant à titre provisionnel soit le Loyer de Base, soit le loyer calculé en fonction du Chiffre d'Affaires du trimestre précédent, puis en adressant une facture de régularisation dès que le Chiffre d'Affaires du trimestre sera connu.

Les paiements devront être effectués au domicile du mandataire du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

#### **5.5 Pénalités et intérêts de retard**

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de tout autre somme due en vertu du Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit, huit jours après la date d'exigibilité des loyers, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt de retard calculé *pro rata temporis* au taux d'escompte de la Banque de France augmenté de 4 points.

En outre et à défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du Bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de cette échéance, majoré de 10 % à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus, sans qu'il y ait lieu de notifier une quelconque mise en demeure.



En cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le Bailleur pourra faire inscrire à titre provisoire un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les Locaux ou tout autre lieu sans exception ni réserve.

## **5.6 Indexation**

Le Loyer de Base stipulé à l'article 5.1.1 ci-dessus sera indexé en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE et modifié automatiquement en conséquence en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de l'Ouverture au Public et pour la première fois le jour du 1<sup>er</sup> anniversaire de l'Ouverture au Public.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne saurait faire obstacle à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce et qui est de droit.

Le réajustement du Loyer de Base se fera en vertu de la présente clause, tous les ans, automatiquement et de plein droit, sans notification ni signification préalable, à la date anniversaire de l'Ouverture au Public.

Pour la première indexation, qui aura lieu le jour du 1<sup>er</sup> anniversaire de l'Ouverture au Public, l'indice de référence sera le dernier indice publié au jour de l'Ouverture au Public et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du dernier Loyer de Base annuel, en prenant pour base le Loyer de Base indexé de l'année écoulée et pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer (année  $n$ ) et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante (année  $n+1$ ).

Pour le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra en principal et intérêts calculés au taux légal, dès la parution de l'indice en question.

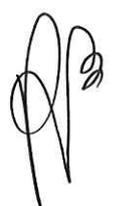
Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelle que cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné par transposition de l'article 1592 du Code Civil, soit d'accord des parties, soit à défaut par Ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble et qui, en cas de refus, départ ou empêchement de quelle que nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes conditions.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer dès publication de l'indice n'entraîne aucune déchéance dans le droit des parties de réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue la condition essentielle et déterminante du Bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

## **5.7 Modalités de paiement du loyer et de ses accessoires**

Le loyer et ses accessoires seront payables par virement sur le compte bancaire ouvert au nom du Bailleur ou de son mandataire dont les références seront communiquées séparément au Preneur. Les virements devront être effectués le premier jour du terme exigible.



## **5.8 Fiscalité du loyer**

Le Bailleur ayant opté pour le régime de la TVA, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en plus du loyer et des charges, le montant de la TVA ou de toute nouvelle taxe complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour une raison quelconque, le Bail était ou venait à être légalement assujéti à une autre taxe, notamment la contribution sur les revenus locatifs ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement intégral au Bailleur avec toutes les conséquences qui en découlent.

## **5.9 Fixation du Loyer de Base du Bail renouvelé**

### **5.9.1 Principe**

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le Loyer de Base de renouvellement sera fixé à la valeur locative de marché, telle que définie ci-après.

Le Loyer de Base du Bail renouvelé ainsi fixé sera applicable en totalité dès le premier jour de la prise d'effet dudit Bail renouvelé, quand bien même ce prix serait supérieur de plus de dix pour cent (10 %) au dernier Loyer de Base acquitté, par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de Commerce applicable aux baux soumis à la règle du plafonnement.

Sauf mention contraire expresse, toutes autres clauses et conditions du Bail, seront maintenues et appliquées dans le cadre du Bail renouvelé.

### **5.9.2. Valeur locative de marché**

La valeur locative sera dans tous les cas calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est à dire :

- des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres, à l'exclusion des références de fixations judiciaires et ce, au cours des trente-six (36) mois précédant le renouvellement,
- pour des biens immobiliers comparables aux Locaux, c'est à dire des locaux de même nature que les Locaux, situés dans le même périmètre et présentant les mêmes caractéristiques que celles des locaux (prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipement technique, de fonctionnalité), sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Devront être également pris en compte le montant des cessions de droit au Bail ainsi que les indemnités d'entrée, le montant des travaux réalisés par les locataires concernés et l'éventuel effet d'une progressivité du loyer sur la durée des baux.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le Bail, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du Loyer de Base.

### **5.9.3. Détermination de la valeur locative de marché**

La valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon le processus suivant, auquel les Parties ne pourront en aucun cas déroger.

- La valeur locative de marché sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi sur la liste des experts en estimations immobilières près la Cour d'appel de Paris, étant précisé que cet expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties.
- Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant leur nomination, la partie la plus diligente saisira le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant en Référé qui nommera un expert.

L'expert agira dans le cadre d'un mandat d'intérêt commun, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code Civil).

L'expert devra rendre sa décision dans les deux (2) mois de sa saisine. Sa décision liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme à son Bail dans les conditions prévues ci-après.

#### **5.9.4. Droit d'option**

De convention expresse entre les Parties, celles-ci devront, au plus tard dans le délai d'un (1) mois suivant la notification (qui sera faite par la partie la plus diligente) de la décision de l'expert, dresser un nouveau bail dans les conditions fixées par ladite décision, sauf pour le Preneur à renoncer au renouvellement ou pour le Bailleur à refuser le renouvellement.

- a) Si, dans ce délai d'un mois, le Preneur renonce au renouvellement du Bail, il devra notifier au Bailleur sa décision par acte extrajudiciaire. En ce cas, le Preneur ne pourra libérer les lieux qu'à l'expiration d'un délai de six mois suivant la date de notification par le Preneur de sa décision d'user du bénéfice de la présente clause, et ce par dérogation expresse à l'usage résultant de l'article L.145-57 alinéa 2 du Code de Commerce.

Le Preneur demeurera tenu pendant cette période, de toutes les obligations résultant du Bail, le Loyer de Base étant alors fixé dans les conditions prévues au présent article.

- b) Si, dans ce délai d'un mois, le Bailleur refuse le renouvellement du Bail, il devra notifier sa décision au Preneur par acte extrajudiciaire.

#### **ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE**

Le Preneur versera le jour de la signature de l'avenant constatant la réalisation de la condition suspensive de l'article 23.1 au Bailleur la somme de **soixante-quinze mille euros (75.000 €)**, correspondant à trois mois du Loyer de Base en principal stipulé à l'article 5.1.1, en garantie du paiement du loyer, de tous accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des réparations locatives et de toutes sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être responsable.

Ce dépôt de garantie n'est pas productif d'intérêts et devra être augmenté ou diminué à l'occasion de la modification du montant du Loyer de Base de façon à être toujours égal à trois mois du Loyer de Base hors taxes stipulé à l'article 5.1.1.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser tout ou partie du loyer, des charges ou autres dettes résultant du Bail ou de l'occupation des lieux avec le dépôt de garantie.

Si pour quelque raison que ce soit, le dépôt de garantie était utilisé en cours de Bail pour le règlement de sommes dues en vertu du Bail, le Bailleur serait tenu de notifier cette utilisation au Preneur, lequel devra alors reconstituer ledit dépôt, sous sanction d'application de la clause résolutoire du Bail.

Ce dépôt de garantie sera remboursé au Preneur en fin de jouissance, après déduction de toutes les sommes dues par le Preneur, au titre de l'occupation des lieux et, à l'issue de la reddition des comptes définitifs.

Toutefois si la reddition des comptes n'était pas intervenue à la date de restitution des lieux, les parties pourront convenir du reversement du solde du dépôt de garantie au Preneur, sous déduction d'une provision complémentaire pour les charges, impôts et taxes restant à appeler, calculé le cas échéant, prorata temporis, qui restera entre les mains du Bailleur dans l'attente de l'apurement définitifs des comptes.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant dus au jour de l'ouverture de la procédure collective, à due concurrence.

Si l'administrateur ou le liquidateur devaient mettre fin au Bail en renonçant à la faculté qui lui est consentie par l'article L. 622-13 du code de commerce, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts que les parties conviennent de fixer forfaitairement et définitivement à six (6) mois de Loyer de Base H.T. en vigueur au jour de la résiliation.

#### **ARTICLE 7 – CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE**

En plus du dépôt de garantie, le Preneur remettra à la même date un cautionnement solidaire conforme au modèle joint en **Annexe n° 4**, émanant de la société BIDOUE HOLDING INVESTISSEMENT (RCS Bordeaux 381 501 790), d'un montant correspondant à 9 mois de loyer, charges comprises, TTC, qui sera affectée à l'exécution de toutes les charges, clauses et conditions du Bail ainsi qu'à la garantie de toutes sommes dues par le Preneur au titre de l'occupation des lieux, en ce compris en cas de résiliation du Bail ou acquisition de la clause résolutoire au titre des indemnités d'occupation toutes charges et taxes comprises jusqu'à la restitution des lieux au Bailleur.

Cette garantie sera réajustée automatiquement et de plein droit à chaque variation du loyer principal.

Cette garantie est donnée pour toute la durée du Bail et pourra être mise en jeu jusqu'à trois mois plein après sa date d'expiration contractuelle.

Le Preneur s'engage à remettre une nouvelle garantie en cas de renouvellement du Bail ou de tacite prolongation, correspondant à neuf (9) mois de loyers, charges comprises, TTC, aux mêmes conditions que ci-dessus.

En l'absence de tout défaut ou retard de paiement de loyers ou toutes sommes dues par le Preneur au titre du Bail pendant la première période triennale, et si le Bailleur considère que les comptes du Preneur font apparaître une situation financière suffisamment stable et positive pour permettre le paiement des loyers et charges prévues au Bail, le Bailleur pourra renoncer à ce cautionnement solidaire. Une telle renonciation sera toutefois laissée à la seule appréciation du Bailleur.

#### **ARTICLE 8 – IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) due par le Preneur, ainsi que tous droits ou taxes y afférents.

et tous autres impôts dont le Bailleur est ou pourrait être responsable pour le Preneur à un titre quelconque, et justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours calendaires au moins avant son départ des Locaux.

Il devra rembourser au Bailleur ou à son représentant, avec les charges, sa quote-part de l'impôt foncier, augmenté des frais de rôle ou de frais de gestion, les taxes additionnelles à la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus généralement les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, ou qui pourraient ultérieurement remplacer lesdits impôts, taxes, et redevances à la charge des propriétaires, et ce de telle sorte que le loyer soit net de tout impôt, contributions, redevance et taxe pour le Bailleur, dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce qui fixe notamment les taxes ne pouvant être imputées aux locataires.

D'une manière générale, il devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national correspondant aux Locaux, qui pourrait être créé, en particulier la taxe spéciale d'équipement instituée par les articles 1607 bis et suivants du Code Général des Impôts.

Le remboursement des impôts fonciers sera assujéti à la TVA, ainsi que toutes autres charges et taxes qui y seraient légalement assujétiées dans le cadre des refacturations.

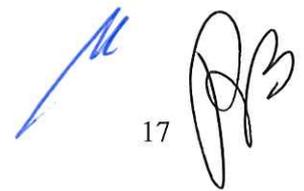
## ARTICLE 9 – CHARGES

### 9.1 Définition

Le Preneur devra supporter en plus du loyer, l'intégralité des charges de toute nature, notamment de copropriété, des dépenses et prestations, travaux et réparations de toutes natures, afférents aux Locaux et aux parties communes de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier, de telle sorte que le loyer soit net de toute charge, impôt, prestations et primes d'assurance pour le Bailleur, à la seule exception des charges mentionnées à l'article R. 145-35 du code de commerce comme ne pouvant être imputées aux locataires.

Le Preneur devra ainsi rembourser au Bailleur :

- Les frais de nettoyage, d'entretien et de maintenance, en ceux compris les VRD,
- Les frais d'entretien et de réparation de renouvellement et de remplacement du petit matériel ou de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation,
- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien et de remplacement des espaces verts intérieurs et extérieurs,
- Les frais d'entretien, de maintenance, de contrôle, de réparation, de remplacement, en ce compris les honoraires de bureau d'étude technique et de maîtrise d'œuvre, des appareils de lavage, des groupes électrogènes, de l'ensemble des installations techniques de climatisation, chauffage, renouvellement d'air, d'électricité, (y compris de secours ou sécurisés et/ou régulés), système de sécurité incendie (détection incendie), contrôles d'accès, gestion technique centralisée des installations climatiques (combustibles), des portes coupe-feu, du désenfumage, des détecteurs d'air des parking, des portes et ouvertures automatiques, de la télésurveillance etc. et plus généralement de tous les équipements concourant au bon fonctionnement, au confort, à la sécurité et à la sûreté des Locaux, de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier, à la seule exception des frais correspondant à des travaux relevant de l'article 606 du code civil,
- Les frais occasionnés par les travaux de ravalement, l'entretien et le remplacement des toitures, terrasses, cours et jardins, à l'exception des frais correspondant à des travaux relevant de l'article 606 du code civil,



- Les dépenses, réparations, remplacements, améliorations, modernisations de toutes natures, quand bien même elles résulteraient de la vétusté, le Preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du Code Civil, sauf si elles relèvent de l'article 606 du code civil,
- Les frais d'élimination et de tri de déchets communs,
- Les dépenses, y compris charges sociales et charges annexes du personnel, et notamment relatives au gardiennage, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance des installations ou les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces différents titres,
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux, les charges d'accueil, de courrier, de téléphone, de décoration et de gestion pour les parties communes,
- Les frais de consommation, d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, comprenant entre autre, les frais, abonnements au gaz urbain, des parties communes et plus généralement toutes consommations de fluides quelles qu'elles soient, tous les frais liés à la maintenance ou à la consommation des appareils de production d'énergie,
- Les frais d'entretien et de maintenance liés à la conservation et la qualité sanitaire de l'eau,
- Les honoraires de courtage d'assurances et les primes des polices d'assurances visées en l'article 13.1, les surprimes éventuelles acquittées pour l'Immeuble, du fait de l'activité du Preneur,
- La rémunération du Bailleur ou de ses mandataires, prestataires et conseils chargés de la gestion technique, locative ou administrative de l'Immeuble, hors les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers,
- Toute charge qui serait facturée au Bailleur, l'ASL, ou toute autre organisation, de même que les honoraires de gestion de celle-ci,
- Les dépenses, réparations, remplacements, améliorations, modernisations, mise en place de nouveaux équipements et services, en ce compris celles résultant de la vétusté, à l'exception de celles relevant de l'article 606 du Code Civil
- Les frais de mise en conformité de l'Immeuble et de l'Ensemble Immobilier à toute réglementation en vigueur ou à venir, notamment celles mentionnées à l'article 10.3.2 ci-après,
- Tous les frais qui seraient le cas échéant facturés au Bailleur au titre de la mise en œuvre des servitudes applicables à l'Ensemble Immobilier et mentionnées dans l'EDDV ou ses modificatifs éventuels,
- L'ensemble des impôts, taxes et redevances mentionnés à l'article 8 ci-dessus,
- Le coût des contrats et dépenses d'entretien et de maintenance des équipements privés qui seraient gérés en direct par le Bailleur et/ou la copropriété.

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre.

Cet inventaire correspond, à ce jour, à une liste exhaustive. Le Bailleur pourra toutefois, à tout moment au cours du Bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce.

## **9.2 Modalités de paiement des charges**

Les charges susvisées sont payables de la manière suivante :

Le Preneur versera, en plus du loyer et selon les mêmes périodicités, une provision pour couvrir les charges, taxes, impôts et redevances susmentionnés, égale au quart de la somme annuelle lui incombant.

Les Parties conviennent de fixer pour la première année la provision pour charges et taxes stipulée à 5.412 € HT (cinq mille quatre cent douze euros) hors taxes par trimestre.

Cette provision sera réajustée chaque année sur la base de l'arrêté de compte de charges annuelles ou sur la base du budget prévisionnel du Bailleur.

Annuellement, le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera au Preneur un décompte exact des charges et taxes locatives, en lui réclamant le complément en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

Dans le premier cas le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les quinze jours de la réception du décompte du Bailleur.

Les pièces justificatives pourront être, sur demande écrite du locataire, consultées par ce dernier au siège du Bailleur ou de son mandataire sur rendez-vous.

Le Bailleur pourra en tout état de cause, en le justifiant, ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année, les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

Lors du départ du Preneur les charges et taxes seront calculées, au prorata temporis jusqu'à la fin du Bail ou jusqu'à la libération effective des Locaux, si elle intervient postérieurement à la date d'expiration du Bail.

Les provisions versées seront restituées après imputation de toutes sommes dues au titre de la régularisation des charges.

Le Preneur souscrira par ailleurs directement tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, d'internet, selon les indications de ses compteurs, relevés et factures.

De la même manière, il souscrira directement l'ensemble des contrats afférents à l'utilisation et à l'entretien des éléments d'équipement, ascenseurs, climatisation etc. des Locaux, dont il a l'exploitation ainsi que ceux nécessaires à la sécurité et la sûreté.

### **9.3 Fonds de roulement**

Une avance permanente de trésorerie (le "**Fonds de Roulement**") sera versée au Bailleur par le Preneur lors de la Mise à Disposition des Locaux.

Le Fonds de Roulement sera d'un montant égal au quart du budget prévisionnel annuel de charges.

Le Fonds de Roulement sera :

- réajusté en plus ou moins, en cours d'année civile, en considération du budget clos pour l'année précédente, pour toujours être égal au quart dudit budget,
- restitué au Preneur après constatation de la libération des Locaux conformément aux stipulations du Bail, et après apurement de son compte.

En cas de cession de fonds de commerce en cours de contrat, le Preneur s'interdit de demander au cessionnaire le remboursement du Fonds de Roulement versé au Bailleur, lequel ne lui sera restitué par le Bailleur qu'après apurement de son compte.



## ARTICLE 10 – CONDITIONS LOCATIVES

Pendant le cours du Bail et plus généralement jusqu'en fin de jouissance, le Preneur s'engage à exécuter les obligations suivantes :

### 10.1 Utilisation des Locaux par le Preneur

Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, honorablement et paisiblement, pour l'usage défini à l'article 4, à l'exclusion de toute autre activité.

L'occupation des Locaux par le Preneur ne devra donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Preneur devra exploiter les Locaux raisonnablement et faire en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient fait au Bailleur à son sujet, celui de son personnel ou de ses visiteurs, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes conséquences qui pourraient en résulter par le Preneur.

Le Preneur s'engage à se conformer aux servitudes et autres prescriptions de toutes natures qui seraient applicables à l'Ensemble Immobilier, ainsi qu'au règlement intérieur de l'Immeuble. Le Preneur s'engage à respecter pareillement toute servitude ou toute organisation nouvelle qui viendraient à être établies, notamment en cas de division de l'Ensemble Immobilier ou de l'Immeuble, dès lors que celles-ci ne seraient pas susceptibles de diminuer les conditions de jouissance des locaux privatifs.

### 10.2 Garnissement et exploitation des Locaux par le Preneur

Le Preneur s'oblige à tenir les Locaux constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et en valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du Bail.

Le Preneur devra :

- ouvrir impérativement les Locaux au public à compter de l'Ouverture au Public des lots D2a et D2b de l'Ensemble Commercial HALLE BOCA telle que définie à l'article 22 ci-après, à défaut de quoi le Preneur sera débiteur d'une pénalité journalière de retard égale au montant journalier du Loyer de Base stipulé à l'article 12.1.1, le Bailleur pouvant se faire payer de cette pénalité par compensation avec la franchise du Loyer de Base stipulée à l'article 12.4 ,
- entreprendre son exploitation, à compter de cette date, pendant les douze mois de l'année sans fermeture annuelle, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires, ou sauf le cas où le Preneur procéderait à des travaux de rénovation destinés à moderniser ou actualiser son concept commercial, qui ne pourraient toutefois pas interrompre l'exploitation des Locaux pendant plus de vingt (20) jours calendaires,
- maintenir à compter de cette mise à disposition les Locaux en état permanent et total d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

### 10.3 Autorisations et respect des réglementations concernant les Locaux

#### 10.3.1 Autorisations

Le Preneur fera son affaire personnelle et ce, à ses frais exclusifs, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres afférentes à l'utilisation des Locaux pour l'exercice de son activité. Le



Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité, en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

### 10.3.2 Respect de la réglementation

Le Preneur qui assume durant toute la durée du Bail la responsabilité de chef d'établissement devra se conformer et faire respecter par ses préposés, clients et fournisseurs, l'ensemble des lois, règlements, ordonnances, arrêtés, textes normatifs en vigueur et autorisations applicables à l'Immeuble, notamment et sans que cette liste soit limitative, ceux concernant la voirie, la police, l'hygiène, la sécurité, l'environnement, la performance énergétique, les installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation du travail, la sécurité, les établissements recevant du public, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ainsi que les règles définies par la norme européenne NF EN 12.845 Décembre 2004, (installations fixes de lutte contre l'incendie - systèmes d'extinction automatiques du type sprinkler - calculs, installation et maintenance), les prescriptions du Service Départemental d'incendie et de secours (SDIS), des mandataires de sécurité, le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché pour quelle que cause que ce soit.

### 10.3.3 Mise en conformité des Locaux

Le Preneur devra déférer à ses frais exclusifs, en ce qui concerne les réglementations visées ci-dessus, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes et qui serait liée aux activités du Preneur et/ou à son exploitation des Locaux et/ou aux activités des occupants des Locaux de son chef. Le Preneur devra assurer à ses frais et sous sa responsabilité la mise en conformité de ses matériels et des Locaux et de leurs équipements, conformément à l'occupation qu'il en fera avec toutes dispositions législatives et/ou réglementaires applicables pendant la durée du Bail, de ses renouvellements successifs et de sa tacite reconduction.

Le Preneur devra faire vérifier chaque fois que la réglementation l'exige, à ses frais, les équipements et installations, notamment électriques et d'incendie, par un organisme agréé et apporter à ceux-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur et ce, dans les trois mois suivant la communication du rapport de vérification.

Il devra remettre au moins une fois par an au Bailleur, l'ensemble des justificatifs attestant du respect des obligations ci-dessus, notamment en ce qui concerne les rapports des vérifications.

## 10.4 Entretien, travaux, réparations

De convention expresse entre les parties, le loyer étant entendu net de tous frais et charges, le Preneur devra effectuer à ses frais, risques et périls par dérogation aux articles 1719, 1720, 1755 du Code civil au fur et à mesure qu'il en sera besoin et il conservera à sa charge ou les remboursera au Bailleur, les travaux, réparations, remplacements et dépenses de toutes natures quelle qu'en soient la cause, la nature et l'importance, y compris ceux dus à la force majeure ou à la vétusté, à la seule exception de ceux mentionnés à l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du Bailleur.

Dans ce cadre, le Preneur devra notamment et sans que cette liste ne soit en aucun cas exhaustive :

- réaliser à ses frais tous les travaux et notamment les travaux de réparation, remise en état, modernisation, réfection ou remplacement, qui sont ou deviendront nécessaires des Locaux et à leurs installations, (telles que, si elles existent, celles de chauffage, rafraîchissement d'air, ventilation, équipements techniques, contrôles d'accès, systèmes de sécurité et de sûreté, électricité, éclairage, câblages, vitrages, menuiseries et fermetures, plomberie, sanitaires, moquettes, plafonds et faux-plafonds, murs, cloisons, sols, toitures, canalisations, zinguerie... ),



- réaliser à ses frais tous travaux, aménagements, installations et constructions de mise en conformité des Locaux, avec la réglementation actuelle et à venir, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène, de santé, de sécurité, de voirie, de police, du travail ainsi que le cas échéant, en matière de réglementation ERP de la catégorie dont dépend son activité, et de règles d'accessibilité des PMR,
- maintenir en parfait état de propreté, d'entretien et de réparation de toute nature les Locaux et leurs équipements ainsi que les aménagements, installations, décorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeuble par destination.

Il veillera au parfait état d'entretien et de réparation de ses réseaux électriques, téléphoniques, informatiques et des éclairages, il prendra toutes précautions contre le gel, il fera procéder, le cas échéant, au ramonage annuel des conduits de fumées à son usage.

Il devra procéder à la peinture des Locaux aussi souvent qu'il sera nécessaire, entretenir les revêtements de sols en parfait état d'entretien et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements et veiller à la sécurité d'usage et de circulation de manière à les rendre en fin de Bail en parfait état.

D'une manière générale, il devra réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

## 10.5 Travaux du Preneur

### 10.5.1. Travaux d'aménagement initiaux

#### a) Définition des TAIP

Les travaux d'aménagement initiaux que le Preneur envisage de réaliser dans les Locaux (les « TAIP ») et dont le descriptif sommaire est joint en annexe (**Annexe n° 5**), consistent notamment dans la modification des pignons et des ouvrants des façades vitrées, la démolition d'une mezzanine et la diminution de la surface de plancher, qui nécessiteront le dépôt et l'obtention par le Preneur d'une ou plusieurs autorisations administratives.

#### b) Conditions et modalités de réalisation des TAIP

Les TAIP seront réalisés par le Preneur après validation par le Bailleur du dossier de travaux mentionné à l'article 10.5.2 ci-après, ainsi qu'après validation par le bureau de contrôle du Bailleur, du dossier ERP établi par le Preneur (comprenant le plan d'aménagement, la notice ERP et la déclaration d'effectif).

Par exception à ce qui précède et à titre commercial, le Bailleur accepte que les travaux de modification des murs pignons et de création d'exutoires de fumée, tels que sommairement définis au descriptif joint en annexe (**Annexe n° 5**) et intégrés aux TAIP, soient réalisés directement par le Vendeur dans le cadre de la relation contractuelle entre le Vendeur et le Bailleur, le tout aux frais du Bailleur qui renonce à en demander le remboursement au Preneur.

Les TAIP devront en outre être réalisés dans les conditions suivantes :

Les entreprises du Preneur ayant vocation à intervenir sur le chantier devront :

- (i) être identifiées ;
- (ii) justifier de la souscription d'une assurance décennale s'il y a lieu et d'une assurance RCP précisant les montants de garantie en responsabilité civile ;




- (iii) se soumettre au Cahier de Conduite des Travaux Locataires dont le Preneur reconnaît avoir déjà pris connaissance ;
- (iv) respecter les dispositions suivantes :
  - établissement d'un PPSPS (Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé) avant toute intervention,
  - nettoyage final de leurs prestations, complément de nettoyage et prises en charges du coût de reprise des éventuelles dégradations occasionnées lors de leur intervention.

Le Preneur s'engage à justifier de ces éléments au Bailleur, notamment par la fourniture des attestations d'assurance des entreprises intervenantes, préalablement à la réalisation des TAIP.

Les entreprises du Preneur agiront sous la seule responsabilité du Preneur et devront être couvertes par les assurances requises avant tout démarrage des travaux.

Dans le cadre de la réalisation des TAIP, le Preneur s'oblige à faire respecter par ses entreprises l'ensemble des prescriptions résultant :

- des autorisations administratives relatives à l'Immeuble,
- des règles de l'art, des normes et DTU et d'une manière générale de toutes règles ou prescriptions légales ou réglementaires applicables en pareille manière,
- du Cahier de Conduite des Travaux Locataires,
- et des conditions du CPTAE.

Dans le cadre de la réalisation des TAIP, le Preneur devra s'adjoindre, en plus de son équipe de maîtrise d'œuvre de conception et d'exécution, les services du mandataire du Bailleur désigné dans le CPTAE (le « **Pilote B** »), chargé de la coordination avec le Vendeur et ses entreprises, étant précisé que le mandataire du Bailleur sera l'interlocuteur unique du Vendeur à l'égard du Preneur et de ses entreprises. Dans ce cadre, le Bailleur disposera d'un droit de contrôle, par l'intermédiaire du Pilote B, dont les honoraires seront à la charge du Preneur, afin de vérifier la conformité des TAIP.

L'entrée dans les lieux du Preneur sera subordonnée au paiement des honoraires du Pilote B et au montant de la participation aux dépenses communes de chantier détaillés dans l'Estimation des Frais Preneur joint en annexe (**Annexe n° 8**), représentant un montant total de **67.447,22 € HT (soixante-sept mille quatre cent quarante-sept euros et vingt-deux centimes)** pour les cellules 9 et 10.

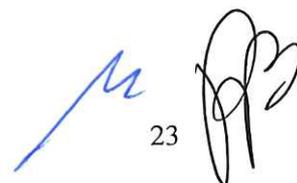
Le Preneur s'acquittera de ces frais auprès du Bailleur en quatre (4) versements successifs à intervenir impérativement selon l'échéancier ci-après défini :

- 16.861,80 € TTC payable à la signature des présentes
- 16.861,80 € TTC payable au 1<sup>er</sup> mai 2018
- 16.861,80 € TTC payable au 1<sup>er</sup> juillet 2018
- 16.861,80 € TTC payable au 1<sup>er</sup> septembre 2018.

### *c) Conformité des TAIP*

Le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur, dans les huit (8) jours calendaires de leur établissement, le ou les procès-verbaux de réception des TAIP établis avec sa ou ses entreprises.

Dans le cas où l'administration constaterait une non-conformité des TAIP après leur achèvement par rapport aux autorisations administratives obtenues par le Preneur, le Bailleur mettra en demeure le Preneur de réaliser les travaux conformément auxdites autorisations. A défaut pour le Preneur d'avoir déféré à cette mise en demeure dans un délai de vingt (20) jours calendaires suivant sa réception, le Bailleur pourra exiger du Preneur le paiement d'une astreinte journalière fixée forfaitairement et définitivement à cinq cent euros (500 €) jusqu'à la réalisation des travaux de mise en conformité par le Preneur.



### ***10.5.2. Dispositions générales sur les travaux du Preneur***

Tant en ce qui concerne les TAIP que les travaux que le Preneur souhaitera réaliser ultérieurement en cours de Bail, le Preneur s'interdit de faire dans les Locaux aucune démolition, percement de murs, de dalles, de voûtes ou de poteaux, changement de distribution ni aucune construction, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Si le Preneur souhaitait réaliser de tels travaux, il devra adresser au Bailleur ou à son mandataire sous la forme recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- Un descriptif des travaux et équipements prévus, (pièces écrites et graphiques),
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- Un dossier intégrant la mise en œuvre d'un plan de gestion des déchets, la prise en compte des nuisances, la mise en œuvre des mesures collectives de sécurité, notamment celles imposées par le Code du Travail, ainsi que le cas échéant, en matière de réglementation ERP de la catégorie dont dépend son activité, et de règles d'accessibilité des PMR ainsi que l'impact et les mesures de gestion en matière de performance énergétique et environnementale,
- Une copie de la ou des autorisations administratives éventuellement nécessaires à la réalisation des travaux,
- La liste des entreprises que le Preneur envisage de consulter ou de faire intervenir pour la réalisation des travaux,

Étant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique et devront respecter les prescriptions du CPTAE.

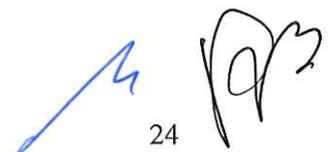
La procédure d'approbation visée ci-dessus ne sera pas applicable aux travaux d'entretien courant, aux travaux de peinture ou de décoration intérieurs, aux travaux de pose ou de modifications simples des câblages, pour autant que ces travaux n'aient d'impact ni sur les lots techniques ni sur l'hygiène et la sécurité des personnes. Pour les travaux non soumis à la procédure d'approbation préalable, le Preneur s'engage à tenir informé le Bailleur de la réalisation de ses travaux et lui fournir dès leur réalisation de nouveaux plans d'aménagement.

Le Bailleur sera toujours libre de refuser son autorisation, de s'y opposer pour des motifs sérieux, tenant notamment au respect de l'esthétique, de l'harmonie générale de l'Immeuble et des droits de l'architecte, aux règles de sécurité, aux règles ou normes de construction, au bon fonctionnement des équipements techniques, de sécurité et de sûreté de l'Immeuble, aux stipulations du Bail et s'il en existe, des statuts de l'ASL ou de l'AFUL.

Après avoir obtenu l'accord du Bailleur, le Preneur devra faire son affaire personnelle et à ses frais de l'obtention de toutes les autorisations administratives, de copropriété et autres éventuellement nécessaires pour la réalisation de ses travaux, ainsi que du paiement de toutes taxes et participations liées à ces autorisations, le Bailleur s'engageant à signer sans retard toute demande qui devrait être faite sous son nom et qu'il aurait approuvée. Le Bailleur ne pourra en aucun cas encourir une responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations, ainsi que dans le règlement des taxes et participations susvisées qui incombent intégralement au Preneur.

D'une manière générale, le Preneur réalisera ses travaux dans le respect des règles de prévention, d'hygiène et de sécurité et d'environnement. Il devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates et qui devront, avant toute intervention, présenter les compétences requises pour ce type de travaux, posséder toutes les assurances nécessaires et être à jour du paiement des primes correspondantes.

Le Preneur devra pouvoir en justifier à première demande du Bailleur.



L'ensemble des travaux du Preneur se fera sous le contrôle du gestionnaire technique et/ou de l'architecte du Bailleur et si le Bailleur l'estime utile, d'un Bureau de Contrôle mandaté par le Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur

Si des travaux nécessitant une autorisation préalable étaient réalisés sans autorisation préalable, la remise en état initiale pourra être demandée et devra être exécutée par le Preneur dans un délai d'un mois à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de cinq cent euros hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue ci-après.

De même, en cas de non-conformité des autorisations obtenues, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être accomplis par le Preneur dans un délai de soixante (60) jours de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire.

A défaut d'exécution dans le délai susvisé, une astreinte de cinq cent euros hors taxes par jour de retard sera due par le Preneur à la demande du Bailleur sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue ci-après.

Le Preneur devra exécuter ses travaux en se conformant aux règles de l'art et à celles relatives à la protection de l'environnement en employant des matériaux de qualité et en respectant les documents approuvés par le Bailleur. Le Preneur devra supporter tous les frais et honoraires entraînés par ses travaux et toutes les conséquences en résultant, notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité, de la réglementation du travail et le cas échéant de la législation sur les ERP de la catégorie dont dépendrait son activité, et de règles d'accessibilité des PMR.

Le Preneur devra fournir au moins une fois par an et en cas d'exécution des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation du Bailleur, les plans de recollement des ouvrages exécutés sous format Autocad ainsi que les autorisations administratives s'il en a été obtenu et le cas échéant le rapport final du Bureau de Contrôle.

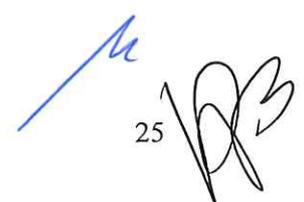
Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne à raison de dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur.

Le Preneur supportera seul toutes les conséquences financières des dommages pouvant découler des travaux qu'il réalisera et indemniser le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux et ce, même si les travaux et les entreprises ont été approuvés par le Bailleur.

Le Preneur devra souscrire :

- une assurance dommages-ouvrage s'il effectue des travaux le nécessitant avec une extension de couverture incluant la garantie de bon fonctionnement des biens d'équipement, les dommages immatériels et les dommages aux existants pour des montants appropriés.
- Le cas échéant une assurance tous risques chantier portant sur l'intégralité des travaux neufs et comportant une extension de couverture incluant les dommages aux structures préexistantes ainsi que la responsabilité civile du Bailleur et du Preneur pour les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux pour des montants appropriés.

Le Preneur devra demander à chaque intervenant titulaire d'un marché de travaux ou d'un contrat de prestation de justifier de toute assurance inhérente aux travaux à réaliser (notamment Responsabilité Civile et Décennale).



Le Preneur s'engage à fournir à première demande du Bailleur après la réalisation des travaux, pour lui-même et l'ensemble des intervenants visés ci-dessus, une copie certifiée conforme de ces polices ou à défaut les notes de couverture émises par les compagnies d'assurances attestant du paiement des primes dues.

## **10.6 Travaux du Bailleur**

### ***10.6.1. Modalités de réalisation des travaux du Bailleur***

Le Preneur s'oblige à souffrir, sans indemnité, par dérogation à l'article 1724 du code civil, et quand bien même les travaux dureraient plus de vingt-un (21) jours, toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de modification et de mise en conformité que le Bailleur devrait ou jugerait bon de faire exécuter dans les Locaux ou dans l'Immeuble.

Dans le cadre des travaux visés ci-dessus, il est toutefois précisé que le Bailleur s'engage à (i) communiquer au Preneur au moins quinze (15) jours calendaires avant le début desdits travaux leur calendrier prévisionnel, (ii) prendre toutes les précautions nécessaires pour que la réalisation desdits travaux occasionne le moins de gêne possible à l'activité du Preneur, (iii) et faire en sorte que la réalisation desdits travaux soit effectuée dans les meilleurs délais compte tenu de leur nature.

Le Preneur devra de même souffrir par dérogation à l'article 1723 du Code Civil et sans indemnité ou diminution de loyer, toute modification des Locaux et de l'Immeuble que le Bailleur se réserve d'exécuter, pour autant que ces modifications n'affectent ni leur standing général ni le niveau des prestations.

Le Preneur s'oblige, sous réserve d'un délai de préavis de cinq jours à laisser libre l'accès aux Locaux aux entreprises désignées par le Bailleur pour les travaux visés ci-dessus.

Le Bailleur s'oblige à faire tout le nécessaire pour limiter au maximum les inconvénients pouvant résulter pour le Preneur desdits travaux, compte-tenu de ses impératifs d'exploitation et à se concerter avec celui-ci à cette fin.

Le Preneur supportera toute modification des compteurs ou postes-comptages pouvant être exigée par les organismes distributeurs de l'eau, d'électricité, des fluides chauds et froids, des télécommunications et devra laisser traverser les Locaux par toute canalisation ou conduit qui deviendrait nécessaire.

Le Preneur devra informer par écrit le Bailleur de tout sinistre s'étant produit dans les Locaux dès qu'il en aura connaissance sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utiles dudit sinistre à la compagnie d'assurances de l'Immeuble.

Le Preneur devra déposer sans délai tout coffrage ou décoration ainsi que toute installation qu'il aurait fait dont l'enlèvement serait utile pour la recherche ou la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits de fumées ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution des travaux du Bailleur consécutifs au sinistre ou décidés par le Bailleur.

### ***10.6.2. Etat des travaux du Bailleur***

L'Immeuble venant d'être achevé, l'état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois années précédentes, tel que prévu par l'article L. 145-40-2 du Code de commerce dans sa rédaction issue de la loi n° 04-626 du 18 juin 2014, est sans objet.

Est en revanche joint au Bail un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans l'Immeuble (**Annexe n° 6**) au cours des trois prochaines années, assorti d'un budget prévisionnel. En tant que de besoin, il est précisé que cet état, qui sera actualisé au moins tous les trois ans par le Bailleur, n'a été établi qu'à titre purement prévisionnel et est par conséquent susceptible d'être modifié à tout moment par le Bailleur, ce dont le Preneur a pleinement pris conscience. Il en résulte que le Preneur ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou indemnité que ce soit, ni ne pourra contester le remboursement de charges, dans le cas où tout ou partie des travaux envisagés ne seraient pas réalisés, comme dans celui où le Bailleur réaliserait des travaux non envisagés initialement.

Conformément aux dispositions de l'article R-145-37 du Code de commerce dans sa rédaction issue du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, les informations mentionnées ci-avant seront communiqués au Preneur par le Bailleur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale du bail.

Le Bailleur informera en cours de bail le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires de l'Immeuble.

## **ARTICLE 11 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Le Preneur est tenu de respecter les obligations suivantes :

### **11.1 Respect du voisinage**

- n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre, qui perturbe notamment les transmissions des téléphones, de la télévision hertzienne ou numérique ou des réseaux informatiques, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, de veiller particulièrement à éviter toute interférence entre les différents réseaux sans fil utilisés par le Preneur et ceux utilisés par les voisins ;
- ne pouvoir installer dans les Locaux aucune machine susceptible de causer des troubles aux voisins; de faire supprimer sans délai celles qui seraient installées si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, générerait des réclamations justifiées des autres occupants de l'Immeuble et des immeubles voisins ;
- s'abstenir de toute activité bruyante, dangereuse, incommode, polluante ou insalubre ; prendre toute mesure utile pour empêcher toute odeur désagréable ; s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou polluants, ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;
- prendre toutes les dispositions pour éviter la propagation des rongeurs, insectes, etc. et le cas échéant, pour les détruire ;
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

Ces dispositions, visant à interdire tout abus de jouissance, devront être appréciées en considération de la nature des activités autorisées.

### **11.2 Fluides - Abonnements Réseaux**

- souscrire à son nom et à ses frais tous les abonnements d'électricité et de télécommunication, et plus généralement de tous fluides nécessaires à l'exercice de son activité ;

  
27 

- faire son affaire, au terme du Bail, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour la location ou la maintenance de ses installations spécifiques ;
- régler directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes, et celui du raccordement éventuel ;
- fournir annuellement au Bailleur et/ou sur demande les relevés de consommation des différents fluides auxquels il a souscrit.

### **11.3 Divers**

- ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents ;
- respecter l'effectif maximum autorisé dans les Locaux ;
- laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque.

### **11.4 Emplacements de stationnement**

- n'utiliser les emplacements de stationnement que pour y garer les véhicules légers et deux-roues de ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute activité de réparation, vidange, lavage ;
- n'y entreposer aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : pneus, bidons d'essence ou huile ;
- respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des emplacements de stationnement, ainsi que les règles de circulation.

### **11.5 Enseignes et installations extérieures**

**11.5.1** Le Preneur ne pourra faire procéder à aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs, de même que tous objets en saillie sur la façade de l'Immeuble sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur, de même que les autorisations administratives requises à cet effet, ainsi le cas échéant que l'accord du Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble et/ou de l'Association Syndicale Libre.

Dans le cas où les autorisations requises lui seraient accordées, il devra installer ces éléments selon les prescriptions prévues par la Charte Enseigne que le Bailleur intégrera au CPTAE, et devra maintenir les installations ou agencements réalisés en parfait état d'entretien, et veiller à leur solidité pour éviter tout accident ; il s'engage à ce que, lors de son départ, lesdites installations soient démontées et les Locaux remis en leur état d'origine.

En outre, le Preneur devra acquitter tous impôts et taxes découlant de ces installations.

**11.5.2** Le Preneur ne pourra installer une enseigne extérieure (lumineuse ou non) qu'après accord écrit du Bailleur auquel devront préalablement être adressés les devis et plans permettant de déterminer les modalités d'implantation exacte de l'agencement projeté. Le Preneur devra installer son enseigne selon les prescriptions prévues par la Charte Enseigne que le Bailleur intégrera au CPTAE.

Si l'Immeuble est assujéti au régime de la copropriété, il appartiendra au Bailleur de saisir à cet effet le Syndic de la copropriété de tout projet qui nécessiterait le consentement soit du Syndic, soit de



l'Assemblée Générale des Copropriétaires, soit de l'Association Syndicale Libre et d'informer le Preneur des démarches entreprises, de même que de la décision qui lui aura été notifiée.

En cas de refus d'autorisation du syndic, de l'assemblée générale des copropriétaires ou de l'Association Syndicale Libre, le Preneur renonce dès à présent à tout recours de ce chef à l'encontre du Bailleur et ce pour quelque motif que ce soit.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives requises, de même que du règlement de toutes redevances dues à cet effet.

Il veillera à ce que l'enseigne soit toujours solidement maintenue et demeurera seul responsable des accidents que cette implantation pourrait occasionner.

Toute modification de l'implantation de l'enseigne existante, quelle qu'en soit la nature, devra faire l'objet préalablement d'une demande d'autorisation auprès du Bailleur selon les modalités précédemment stipulées.

Le Preneur s'engage à ce que, lors de son départ, l'enseigne soit démontée et les Locaux remis en leur état d'origine.

#### **11.6 Accès et visite des Locaux**

En cas de congé reçu ou donné, de résiliation ou résolution du Bail, comme en cas de mise en vente des Locaux, le Preneur autorise le Bailleur à le faire visiter au jours et heures ouvrables, ainsi qu'à apposer des panneaux d'informations aux endroits appropriés.

Le Preneur doit laisser le Bailleur et ses mandataires, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux pour toute visite, réparation ou tâche d'entretien. Le Bailleur s'engage, dans la mesure du possible à prévenir le Preneur.

#### **11.7 Non-concurrence**

Le Preneur s'interdit, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter directement ou indirectement, ou de s'intéresser directement ou indirectement (par voie d'acquisition ou de prise de participation), à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de mille sept cent cinquante (1.750) mètres à partir d'une limite extérieure quelconque de l'Immeuble.

### **ARTICLE 12 – SOUS-LOCATION – CESSION – DROITS DE PREEMPTION**

#### **12.1 Sous-location et Domiciliation**

##### **12.1.1 Sous-location**

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à sous-louer les cellules composant les Locaux à tout commerçant ou professionnel de son choix sans l'accord du Bailleur, sous condition que :

- Le Preneur demeure débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et reste tenu de toutes les obligations dues en vertu du Bail,
- Les charges et conditions du ou des sous-baux soient compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront,



- Que le ou les contrats de sous-location contiennent une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier.

Dans tous les cas, il est expressément convenu que l'ensemble des Locaux conservera un caractère indivisible dans la commune intention des Parties, de sorte que le ou les sous-locataires ne pourront bénéficier d'un droit direct à renouvellement à l'encontre du Bailleur.

Par dérogation expresse à l'article L. 145-31 alinéa 3 du code de commerce, le Preneur sera dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location, à charge toutefois pour le Preneur d'adresser au Bailleur une copie des sous-locations conclues dans un délai d'un mois suivant leur conclusion.

Le Preneur conservera intégralement l'excédent du montant des redevances de sous-location sur le montant du loyer du présent bail à titre de rémunération de son activité et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article L 145.31 al 3 du code de commerce.

### **12.1.2 Domiciliation**

Toute domiciliation est interdite, sauf au profit de toute société contrôlée par le Preneur, contrôlant le Preneur ou placée sous le même contrôle que le Preneur, le terme "contrôle" s'entendant de celui énoncé à l'article L. 233-3.I du code de commerce, de même qu'au profit des personnes morales sous-locataires du Preneur.

### **12.2 Cession**

La cession du Bail est interdite.

Toutefois le Preneur pourra, après avoir recueilli l'agrément préalable écrit du Bailleur, céder en totalité ses droits au Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce en totalité, mais à charge de rester garant répondant solidaire avec tout occupant successif, du paiement des loyers et accessoires ou de l'exécution des clauses de condition du Bail, et ce sans qu'il soit besoin d'informer le cédant du premier impayé de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs dans un délai d'un mois, par dérogation expresse à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, cette information devant toutefois être délivrée dans un délai de six (6) mois. Conformément à l'article L. 145-16-2 du code de commerce, cette garantie solidaire perdurera pendant une durée de trois ans à compter du jour de la cession.

Si la cession intervient moins de trois ans avant l'expiration du Bail, cette cession sera également valable dans le cadre du renouvellement éventuel du Bail, dans la limite d'une durée de trois ans à compter de la cession

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers, charges et taxes au Bailleur.

Avant la date prévue pour la signature de l'acte de cession, le Bailleur devra être appelé à concourir à cet acte par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au moins quinze jours avant la date prévue pour l'acte de cession, avec en annexe, une copie du projet d'acte comportant toutes indications relatives à la cession envisagée.

Une grosse ou un original enregistré de tout acte de cession devra lui être délivré sans frais pour lui, dans le mois de l'entrée en jouissance du cessionnaire, à peine de nullité de toute cession intervenue en contravention avec les dispositions qui précèdent et de résiliation du Bail si bon semblait au Bailleur.

  
30 

En cas de cession du droit au Bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un état des lieux sera établi entre le Bailleur et le nouveau preneur. Il est toutefois précisé que, nonobstant l'établissement de ce nouvel état des lieux, c'est l'état des lieux initial établi avec le Preneur initial conformément à l'article 6, qui fera référence au titre de la définition des travaux de remise en état dus le cas échéant par le Preneur dans le cadre de la restitution des Locaux.

### **12.3 Droits de préemption**

#### **12.3.1. Droit de préemption urbain**

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la commune de la situation de l'Immeuble, qui pourra, alors exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois 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 avec accusé de réception.

Ce n'est alors qu'à l'expiration de ce délai de 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-avant.

#### **12.3.2. Droit de préemption du Bailleur**

En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception l'acte de cession dans son intégralité, réservant le droit de préemption du Bailleur et signé du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, la décomposition du prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le Preneur devra justifier de la purge de ce droit.

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

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai de deux (2) mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

Le Bailleur aura la faculté, dans les deux (2) mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions sauf en ce qui concerne l'enseigne du cessionnaire, de sa décision d'user de ce droit de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.



De convention expresse entre les Parties, la notification du Preneur vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès notification de la décision du Bailleur au Preneur, les dispositions de l'article 1589 du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de la décision du Bailleur.

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

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

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le Preneur ne pourra faire échec au droit de préemption du Bailleur, qu'il pourra exercer sur le seul fonds exploité dans le Local.

### **12.3.3. Apport du fonds de commerce par fusion-absorption du Preneur - Cessions de parts**

Le changement de contrôle du Preneur (cession de plus de 50% des actions ou parts sociales, en capital ou droit de vote du Preneur) sera considéré comme cession de fonds de commerce, et sera par conséquent soumis à la même clause de préemption au profit du Bailleur que celle stipulée à l'article 12.3.2 ci-dessus.

En ce cas, la notification comportera également le projet d'acte de cession des actions ou parts sociales et tous les contrats annexes, et notamment les garanties délivrées.

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.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, 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.

Dans ce cas, si l'obligation de garantie prévue à l'article 12.2 ci-dessus ne peut plus être assurée, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

### **12.3.4. Cession des murs**

Le droit de préemption institué au profit du Preneur par l'article L. 145-46-1 du Code de Commerce en cas de vente des Locaux sera applicable, sous les réserves également prévues au dernier alinéa de ce même article.

## **ARTICLE 13 – ASSURANCES**

### **13.1 Assurance du Bailleur**

Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables :



- a) L'Immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants :

Incendie et foudre, toutes explosions, dommages électriques, chutes d'aéronefs et objets aériens, chocs de véhicules, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, grêles, fumées, grèves, émeutes et mouvements populaires, actes de vandalisme et de malveillance, dégâts des eaux.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment, la perte de loyers dans la limite d'une durée de deux années, les frais de déblais, remblais, pertes indirectes et les honoraires d'Experts.

- b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus des charges, la quote-part des primes résultant des polices prévues aux alinéas précédents. Ce remboursement sera assujéti à la TVA.

### **13.2 Assurance du Preneur**

Le Preneur devra s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie, les courts circuits, les explosions, la foudre, les dégâts des eaux, les bris des glaces et tous autres risques généralement assurés, tout mobilier, matériel, marchandises, glaces, installations et aménagements, dans les Locaux, le recours des voisins et des tiers, et sa responsabilité civile professionnelle.

En vue d'assurer l'exécution de la présente clause, le Preneur devra adresser au Bailleur dans les 30 (trente) jours calendaires de la signature des présentes, une copie certifiée conforme de toutes ses attestations d'assurance, étant précisé que faute par le Preneur de souscrire, renouveler la police ou payer les primes y afférentes, le Bailleur se réserve le droit, quinze (15) jours calendaires après une mise en demeure restée sans réponse, d'y faire procéder auprès de la Compagnie d'assurances couvrant les Locaux, pour le compte du Preneur. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux mentionné à l'article 12.4 à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le Bailleur.

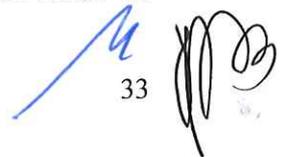
Le Preneur s'engage à maintenir toutes les assurances susvisées tant que durera le Bail et ses renouvellements, à en régler ponctuellement les primes et à justifier de cette assurance par l'envoi au Bailleur d'une attestation à jour, dans les trente (30) jours calendaires de la date anniversaire du présent contrat.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre tout recours et réclamation de voisins. Le Preneur s'engage à communiquer immédiatement au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver les risques et de modifier les taux de primes.

### **13.3 Renonciation à recours**

Le Bailleur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours à l'égard du Preneur et de ses assureurs, cas de malveillance excepté, en cas de dommages causés par incendie, explosions, fuites ou dégâts des eaux aux Locaux et les assurances correspondantes mentionneront cette renonciation à recours.

Corrélativement, le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours en cas d'incendie, explosion, fuites, dégâts des eaux, contre le Bailleur et ses assureurs, pour quelque cause que ce soit, notamment du fait de la destruction de ses biens meubles, ainsi que du fait de la privation de jouissance des lieux et même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de



commerce, y compris les éléments incorporels. Les polices d'assurances correspondantes devront mentionner expressément ces renonciations à recours.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, tous les éléments tendant à apprécier tout risque et ce à tout moment et sans délai dès que le Preneur en aura connaissance. L'assureur du Bailleur, ou ses représentants, aura la faculté de visiter les Locaux à tout moment, sur simple demande à condition de ne pas perturber l'activité du Preneur.

#### **ARTICLE 14 – RESPONSABILITE - RECLAMATIONS**

Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'article 13.3, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son propre assureur pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, ou autres actes délictueux commis dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- En cas modification ou de suppression du gardiennage, de la télésurveillance, du service d'accueil et des standardistes, s'il y a lieu et plus généralement du service de l'ensemble des personnes assurant des prestations à l'Immeuble,
- En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, de fourniture et distribution de prestations et fluides et, notamment du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous systèmes informatiques et des nouvelles technologies s'il en existe, sauf faute imputable au Bailleur. Par ailleurs, toute suppression d'un service ne pourra donner lieu à aucune indemnisation ni réduction de loyer pour le Preneur, sauf faute imputable au Bailleur.
- Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits fluides pour autant qu'il ait conservé la charge de la gestion desdits équipements ou soit titulaire des contrats de fourniture.
- En cas d'accident ayant des conséquences corporelles, matérielles et/ou immatérielles survenant dans l'Immeuble pendant le cours du Bail ayant ou non une incidence pour le Preneur, quelle qu'en soit la cause,
- En cas de dégâts causés à l'Immeuble et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le tout sauf faute imputable au Bailleur,
- En cas d'agissements générateurs de dommages émanant des occupants ou voisins de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général,
- En cas de réclamations des tiers du fait de troubles de jouissance imputables à son activité,
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,
- En cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air.

Le Preneur renonce également à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, le Preneur gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résiliation du Bail en cas de manquement grave du Bailleur à ses obligations.

#### **ARTICLE 15 – DESTRUCTION DES LOCAUX**

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.



Par dérogation à l'article 1722 du code civil, si les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir la résiliation du Bail qu'à défaut de remise en état des Locaux dans les deux ans du sinistre.

Le Bailleur s'engage dans ce cas à faire toutes diligences en vue de cette remise en état et à y affecter les indemnités d'assurances perçues.

Pendant cette période, le Preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface des Locaux qui ne serait pas détruite ou inutilisable.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, celui-ci ne pourrait reconstruire les Locaux dans un délai de deux ans, le Bail se trouverait résilié de plein droit, sans préavis et sans indemnité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

## **ARTICLE 16 – PROCEDURE COLLECTIVE**

Dans le cas où une procédure collective, (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire) serait ouverte à l'encontre du Preneur, ce dernier devra en informer immédiatement le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les sommes dues par le Preneur au titre des dettes nées antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure se compenseront de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité judiciaire, avec le dépôt de garantie. Après l'arrêté d'un éventuel plan de sauvegarde ou de redressement par le tribunal, le Bailleur demandera au Preneur de reconstituer le dépôt de garantie, dans le cas où celui-ci aurait fait, en tout ou partie, l'objet d'une compensation.

La cession du droit au Bail, y compris dans le cadre d'une liquidation judiciaire du Preneur, par l'Administrateur judiciaire, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées en l'article 12.2 et moyennant la reconstitution du dépôt de garantie par le cessionnaire entre les mains du Bailleur.

Si l'administrateur ou le liquidateur devait mettre fin au Bail, l'inexécution donnerait lieu à des dommages et intérêts conformément aux articles L 622-13 et L 622-14 du code de commerce, que les parties conviennent de fixer à six mois du Loyer de Base hors taxes en vigueur au jour de la résiliation. Le dépôt de garantie sera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la Bail.

## **ARTICLE 17 – RESTITUTION DES LOCAUX**

### **17.1 Acquits**

Un mois avant de libérer les Locaux, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et à première demande du Bailleur, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

### **17.2 Etat de restitution**

A son départ, en cours ou en fin de Bail, le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, de propreté et des réparations et remplacements lui incombant, les restituer libres de tout mobilier, agencement, câblage, qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose comme il est dit ci-après.

### 17.3 Accession

Tous travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modification ou de réparation, deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession en fin de Bail, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur la remise des Locaux en leur état physique d'origine conformément à l'état des lieux visé à l'article 6, aux frais exclusifs du Preneur, et notamment la dépose des éléments suivants : le cloisonnement, les courants faibles, etc., la liste étant non exhaustive. Le Bailleur renonce toutefois d'ores et déjà à demander au Preneur la reconstruction des mezzanines que le Preneur envisage de détruire dans le cadre des TAIP définis à l'article 10.5.1.

### 17.4 Pré Etat-Etat des lieux- Devis

A cet effet trois (3) mois au plus tard avant l'expiration du Bail ou lors du départ effectif du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement à un pré constat de l'état des Locaux, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur et leur chiffrage.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis ou chiffrages, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur pour la date de libération des Locaux.

Les réparations s'entendent d'une remise des Locaux en parfait état d'entretien et de réparation conformément aux dispositions du Bail. Le Preneur devra, en particulier, prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds et de tout équipement de distribution interne aux locaux de même que les abords extérieurs

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations et remises en état dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Au vu de cet état des lieux, les parties apprécieront s'il reste des réparations et remises en état incombant au Preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, et qu'une négociation n'était pas déjà intervenue à l'issue du pré état des lieux de sortie, le Preneur devra, dans les quinze jours de la notification des devis ou chiffrages, établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur lesdits devis ou chiffrages.



En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur et seront réputés acceptés par lui. Le Bailleur pourra faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur.

### **17.5 Indemnité d'immobilisation**

Dans les cas visés ci-dessus à l'article 17.4, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'immobilisation égale au montant du dernier Loyer de Base TTC et aux charges, calculés prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des Locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur, postérieurement à l'expiration du Bail ; le Bailleur s'engageant à faire diligence pour la réalisation desdites réparations.

Il est rappelé que dans l'hypothèse où le Preneur ne délaisserait pas les Locaux à bonne date, il serait redevable envers le Bailleur de l'indemnité d'occupation fixée à l'article 19.2.

## **ARTICLE 18 – TOLERANCE**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du Bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la fréquence ou la durée, être considérée comme une modification, suppression de ces clauses et conditions.

## **ARTICLE 19 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

### **19.1 Clause résolutoire**

A défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme du loyer ou indemnités d'occupation et/ou de ses accessoires à leur échéance exacte, de toute somme due au titre d'une révision de loyer ou d'un renouvellement du Bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du Bail, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est donnée au Juge des référés pour constater le manquement le jeu de la présente clause et pris à l'expulsion du Preneur. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie mentionné à l'article 13 demeurera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

### **19.2 Sanctions**

En cas de résiliation du Bail pour des raisons imputables au Preneur, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance s'il y en a, demeureront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de plus amples et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

Tous les frais de relance précontentieuse, les honoraires et frais de procédure, sommation, poursuite, mesure conservatoire ou d'exécution ainsi que tous frais de levée d'état d'inscription et notification qui pourraient être nécessaires seront à la charge du Preneur.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des Locaux, après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cinquante (50) % outre tous accessoires du loyer.

En cas d'inobservation réitérée par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par tout prestataire de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur, et ce quel que soit le coût de cette obligation ou son délai d'exécution, nonobstant les dispositions de l'article 1222 du Code civil, les frais en résultant s'ajoutant de plein droit au premier terme suivant. En aucun cas, la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du code civil.

## **ARTICLE 20 – ENVIRONNEMENT**

### **20.1 Travaux et respect de l'environnement**

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'au cours du Bail, le Preneur s'engage à respecter toutes les normes et réglementations en vigueur, relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants de l'Immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il 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.

### **20.2 Etat des risques naturels miniers et technologiques**

Il est annexé aux présentes (**Annexe n° 7**) l'état des risques naturels miniers et technologiques prévu par les articles L.125-5 et R.125-26 du code de l'environnement, dont le Preneur déclare avoir parfaite connaissance.

### **20.3 Diagnostic de Performance Energétique**

Compte tenu de la réalisation des travaux de construction de l'Ensemble Immobilier, le Preneur dispense expressément le Bailleur de l'obligation de produire un diagnostic de performance énergétique, en application aux articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation et aux décrets d'application n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 et n° 2006-1147 du 14 septembre 2006.

Le Bailleur s'engage à produire ledit diagnostic dans un délai d'un (1) an à compter de la date de Mise à Disposition.

### **20.4 Installations classées**

Si l'Ensemble Immobilier comporte une ou plusieurs installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement soumise(s) à déclaration ou autorisation ou enregistrement, le Preneur devra se conformer à toutes les consignes d'utilisation, les recommandations et injonctions de toute nature, en ce compris les mises aux normes, de cette(ces) installation(s), de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il exécutera à ses frais, outre les travaux d'entretien ou de mise aux normes, les contrôles ou vérifications imposés par toute législation ou réglementation, ou, s'il s'agit d'équipements communs, à en supporter le coût.

Dans l'hypothèse où le Preneur serait autorisé par le Bailleur à installer un ou plusieurs autres équipements relevant de la législation des installations classées pour les besoins de son activité, et outre ce qui est dit à l'alinéa ci-dessus, il devra également accomplir les formalités administratives nécessaires afin de se déclarer exploitant de ces installations classées et à prendre à ses frais exclusifs

les mesures et travaux de mise en conformité légalement prescrits par l'administration. Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence desdites installations dans les Locaux et de leur utilisation.

## **ARTICLE 21 – SUBSTITUTION DE PRENEUR – CESSION DE L'IMMEUBLE**

### **21.1 Cession de la qualité de Bailleur**

Si pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété des Locaux par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, la qualité de partie au Bail sera de plein droit cédée par le Bailleur à ce tiers, et ce dès la date d'effet dudit transfert. Ce tiers se verra céder à son profit tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette cession de la qualité de partie au Bail, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au Bail, le Bailleur cédant étant alors libéré de toute obligation à l'égard du Preneur pour l'avenir et n'étant par conséquent pas tenu solidairement à l'exécution du Bail.

En particulier, le Preneur déclare d'ores et déjà et en tant que de besoin, accepter le transfert du dépôt de garantie au Bailleur cessionnaire et renonce à tous recours vis-à-vis du Bailleur cédant au titre de la restitution du dépôt de garantie lors de son départ des Locaux.

### **21.2 Substitution légale du Preneur**

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, 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 sera substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail.

Il est expressément convenu entre les parties que le transfert du Bail par l'effet d'une opération de fusion, de scission, de dissolution sans liquidation ou d'apport partiel d'actif soumis au régime des scissions devra faire l'objet d'une signification, au plus tard dans le mois suivant la réalisation définitive de l'opération, au Bailleur par le Preneur ou la société bénéficiaire de l'opération comprenant notamment l'ensemble des informations sur le bénéficiaire et sa situation financière et une copie de l'acte opérant la transmission (traité de fusion, traité d'apport etc.).

## **ARTICLE 22 – ANIMATION ET PUBLICITE DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL HALLE BOCA**

La date prévisionnelle de l'ouverture au public interviendra prévisionnellement le 27 septembre 2018.

Par ouverture au public au sens du Bail, on entend l'arrêté autorisant l'ouverture au public des lots de commerces des lots et D.2.a et D.2.b de l'Ensemble Commercial Halle Boca (l' « **Ouverture au Public** »).

Deux (2) mois avant la date d'Ouverture au Public, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, la période de quinze (15) jours calendaires au cours de laquelle doit intervenir l'Ouverture au Public.



Un (1) mois avant la date d'Ouverture au Public, le Bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, la période de sept (7) jours calendaires au cours de laquelle doit intervenir l'Ouverture au Public.

Le Bailleur informera le Preneur de la date et de l'heure prévues pour la date d'Ouverture au Public, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue par le Preneur au moins dix (10) jours calendaires avant la dite date et heure.

Le Preneur déclare être informé que cette date est susceptible d'être prorogée, si bon semble au Bailleur, dans les mêmes conditions que celles stipulées ci-après et/ou en raison du décalage de la date d'achèvement des travaux devant être réalisés par l'aménageur de la zone aux abords de l'Ensemble Immobilier.

## **22.1 Promotion et publicité de l'Ensemble Commercial Halle Boca**

### **22.1.1 Définition**

L'Ensemble Commercial Halle Boca constitue un ensemble économique organisé, composé de magasins et services, conçu, planifié, réalisé et géré comme une unité.

L'animation, la promotion et la publicité de l'Ensemble Commercial Halle Boca ont pour objet :

- la communication par tous médias y compris internet,
- le développement par les réseaux sociaux,
- le développement de la relation client et de la fidélisation,
- la conception et la mise en œuvre d'opérations et/ou d'évènements ciblés sur l'Ensemble Commercial Halle Boca,
- le développement de services exclusifs à la clientèle,
- les études et analyses nécessaires à l'élaboration du plan marketing de l'Ensemble Commercial Halle Boca,
- et plus généralement, toutes activités, opérations, évènements, services concourant à l'attractivité commerciale de l'Ensemble Commercial Halle Boca.

Les modalités de mise en œuvre de cet objet (concepts, stratégie, plan média et/ou hors média...), le champ d'application (sur site ou au niveau local ou département ou régional...) et la fréquence de ces opérations, seront définies librement par le Bailleur ou son mandataire et financées par le poste charge de fonds marketing (la **Charge de Fonds Marketing**).

Le Preneur déclare et reconnaît qu'en s'implantant et qu'en exploitant les Locaux, il adhère aux principes fondamentaux mis en œuvre dans l'Ensemble Commercial Halle Boca au titre desquels figure notamment l'existence d'une politique spécifique, dédiée à la promotion, à l'animation de l'Ensemble Commercial Halle Boca, à la communication à travers les réseaux sociaux, les services exclusifs à la clientèle.

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

Le Preneur reconnaît, au titre des éléments contribuant au bon fonctionnement de l'Ensemble Commercial Halle Boca et de son attractivité, la nécessité de participer au financement de ces actions.

### 22.1.2 Détermination des opérations de promotion, d'animation et de publicité

Ces opérations seront définies librement par le Bailleur ou son mandataire en concertation, le cas échéant, avec l'organe représentatif des preneurs de l'Ensemble Commercial Halle Boca, étant ici précisé que ce dernier n'aura, en tout état de cause, qu'un avis consultatif.

Les opérations de promotion commerciale et d'animation de l'Ensemble Commercial Halle Boca seront notamment décidées sur la base de l'analyse marketing que le Bailleur ou son mandataire fera réaliser et des conclusions qui en découleront ainsi que du positionnement de l'Ensemble Commercial Halle Boca.

L'analyse marketing de l'Ensemble Commercial Halle Boca pourra notamment porter sur :

- une analyse du marché et de la clientèle de l'Ensemble Commercial Halle Boca,
- la détermination de la concurrence et de l'environnement de l'Ensemble Commercial Halle Boca,
- la définition des performances économiques de l'Ensemble Commercial Halle Boca,
- le positionnement de son image,
- la mise en place par le Bailleur d'une stratégie en adéquation avec le positionnement cible retenu et des actions de promotion ou de publicité qui en découlent,
- la détermination des actions nécessaires à la campagne d'ouverture au public de l'Ensemble Commercial Halle Boca.

L'analyse marketing sera réactualisée tous les ans à partir de l'année d'ouverture de l'Ensemble Commercial Halle Boca.

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 dépendra des conclusions extraites de l'analyse marketing, telle que réactualisée.

Le Preneur a parfaitement conscience de ce que, par nature, les effets des actions promotions et d'animation ne peuvent être pleinement être connus à l'avance ni garantis. Dès lors, il accepte et reconnaît que la stratégie marketing de l'Ensemble Commercial Halle Boca ne saurait constituer une garantie des effets directs ou indirects de ces opérations sur la commercialité de l'Ensemble Commercial Halle Boca, ni un engagement du Bailleur à ce titre.

### 22.1.3 Fixation du montant de la Charge Fonds Marketing

Les opérations de promotion et de publicité seront financées au moyen de la Charge Fonds Marketing versée par le Preneur et dans le cadre du plan d'action établi par le Bailleur ou son mandataire.

Le montant initial de la Charge Fonds Marketing sera égal à un montant annuel de cinquante-et-un mille cent cinquante euros (50.000 €) hors taxes et sera répartie entre les différents locataires de l'Ensemble Commercial Halle Boca en fonction des surfaces louées par ces différents locataires, soit une participation prévisionnelle pour le Preneur à hauteur de 14.959 € (quatorze mille neuf cent cinquante-neuf euros) pour la première année.

S'il s'avère que le montant de la Charge Fonds Marketing n'est pas suffisante pour répondre tant à l'évolution commerciale de l'Ensemble Commercial Halle Boca qu'aux exigences mises en évidence par l'analyse marketing, ou pour financer une opération spécifique non prévue dans le plan d'action, elle pourra faire l'objet d'un montant complémentaire (la **Charge Complémentaire**), sans pouvoir excéder 30 % de la Charge Fonds Marketing tel qu'indexée ; cette dernière limitation ne s'appliquant pas au cas particulier des événements directement liés à la vie ou à l'exploitation de l'Ensemble Commercial Halle Boca (notamment les opérations commerciales d'envergure exceptionnelles, inauguration après rénovation ou extension majeure...etc).

#### **22.1.4 Indexation de la Charge Fonds Marketing**

La Charge Fonds Marketing sera indexée chaque année dans les mêmes conditions que le loyer telles que prévues à l'article 5.5.

L'indexation s'effectuera toutefois par référence à la variation de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) publiée par l'INSEE.

#### **22.1.5 Modalités de paiement de la Charge Fonds Marketing**

La quote-part de la Charge Fonds Marketing sera exigible à compter de la date d'ouverture au public de l'Ensemble Commercial Halle Boca et payable trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil (y compris en cas de contestation entre les Parties).

Toute Charge Complémentaire sera payable au Bailleur, en totalité, le 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil qui suivra l'information faite au Preneur à cet égard.

#### **22.2 Publicité inhérente au Preneur**

Par ailleurs et sauf impossibilité matérielle, le Preneur s'engage dans sa propre publicité, dès lors qu'il y sera fait référence à son activité dans l'Ensemble Commercial Halle Boca, à utiliser obligatoirement le nom de l'Ensemble Commercial Halle Boca et le logo créé par le Bailleur.

### **ARTICLE 23 – DIVERS**

#### **23.1 Frais**

Tous les droits, frais et honoraires de rédaction des présentes, commission d'agence et ceux qui en seront la suite et conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

#### **23.2 Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur : au siège social de son mandataire,

Le Preneur : dans les Locaux.

#### **23.3 Honoraires de rédaction du Bail**

Les frais et honoraires de rédaction du Bail sont fixés à la somme de trois mille euros (3.000 €) HT, TVA en sus, payée par le Preneur à la signature des présentes.

#### **23.4 Honoraires de commercialisation**

Les Parties reconnaissent de façon expresse que la transaction a été réalisée avec le concours de la société TOURNY MEYER ENTREPRISE, Société par Actions Simplifiée au capital de 40 000 Euros, dont le siège social est à BORDEAUX – 37 allées de Tourny, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n° 354 027 377 (ci-après « l'Intermédiaire »).



Les honoraires de commercialisation des Locaux Loués revenant à l'Intermédiaire et payés par le Preneur sont fixés à la somme forfaitaire de trente-cinq mille euros hors taxes (35.000 € HT), Tva exigible en sus, soit quarante-deux mille euros (42.000 € TTC).

Ces sommes sont dues par le Preneur dès la signature du Bail.

### 23.5 Confidentialité

Les parties conviennent de conserver un caractère confidentiel au Bail, sauf impératif judiciaire, légal ou réglementaire, ou pour les besoins de la vente ou du financement des Locaux.

Les parties s'obligent à s'informer réciproquement de toute demande d'information présentée par tous tiers.

### 23.6 Loi applicable – attribution de compétence

Le Bail est soumis à la loi française, pour son interprétation comme pour son exécution.

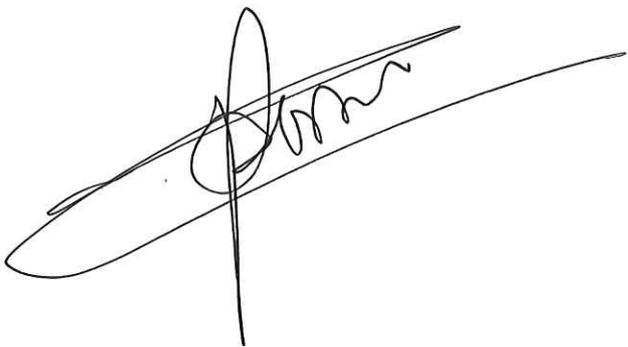
Tout litige qui aurait le Bail comme cause ou objet, sera soumis à la compétence du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Immeuble.

Fait à *Boulevard*

Le *13/03/18*

En deux exemplaires dont un remis à chacune des parties

Le Preneur



Le Bailleur



## LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Plans des Locaux comportant tableau et définition des surfaces GLA
- Annexe 2 : CPTAE
- Annexe 3 : Cahier des charges de l'EDDV
- Annexe 4 : Modèle de cautionnement
- Annexe 5 : Descriptif sommaire des TAIP
- Annexe 6 : Etat prévisionnel des travaux du Bailleur
- Annexe 7 : Etat des risques naturels miniers et technologiques
- Annexe 8 : Estimations des Frais Preneurs dans le cadre de la gestion du chantier

