

## BAIL COMMERCIAL

---

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

#### **La Société VAL D'ALBANT,**

Société par actions simplifiée au capital de 1 304 000,00 euros,

Ayant pour siège social 3 Allée de l'Europe à EYSINES (33320),

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 430 006 866,

Représentée par Monsieur Jean-Luc HOUDAYER, en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée " Le Bailleur "

De première part

### ET

#### **La Société HLVD**

Société civile au capital de 448.100 euros,

Dont le siège social est sis 1 Route de Cloche, MIOS (33 380),

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 821 708 609,

Représentée par Madame Valérie LAFON en sa qualité de gérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée " Le Preneur "

De deuxième part,

### TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- ↳ « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1<sup>er</sup> des présentes.
- ↳ « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies. Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- ↳ « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

JLH

VD

## **IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le soussigné de première part est Propriétaire des locaux sis 3 Allée de l'Europe à EYSINES (33320), ci-après désignés faisant l'objet du présent Bail.

Les Locaux sont à usage commercial et dépendent d'un immeuble collectif non soumis au statut de la copropriété.

Les Parties conviennent expressément que le Preneur pourra se substituer toute personne morale dans laquelle lui ou ses associés seraient associés majoritaires et exerceraient des fonctions de direction. Le Preneur informera le Bailleur dans les meilleurs délais de cette substitution par tout moyen et lui adressera le Kbis de la société substituée ; un avenant constatant la substitution sera annexé aux présentes.

## **Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

### **ARTICLE 1 – DESIGNATION**

Le local commercial, objet des présentes, dépend d'un immeuble sis 3 Allée de l'Europe à EYSINES (3320), correspondant à un local commercial d'une superficie globale de 45 m<sup>2</sup> environ.

Tels que lesdits biens existent selon le plan ci-annexé dont le Preneur déclare avoir pris connaissance en vue du présent bail (Annexe 1).

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

### **ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL**

Le bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2022 pour se terminer le 31 octobre 2031.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21,

L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX (6) mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

### **ARTICLE 3 – DESTINATION**

Les locaux, objet du présent bail sont destinés à l'activité de coiffeur, barbier, barbershop, à l'exclusion de toute autre activité.

Le Preneur sera autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

Le Preneur déclare que les Locaux seront parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer en cas de réalisation du bail.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

### **ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le bail sera consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que Preneur s'oblige à exécuter :

#### **4.1 - Etat des lieux**

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

11/17 

## 4.2 - Diagnostics techniques

### Amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux est postérieur au 1<sup>er</sup> juillet 1997.

En conséquence, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

### Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Les locaux loués possédant un moyen de chauffage, ils entrent dans le champ d'application de l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, relatif à l'établissement du Diagnostic de Performance Energétique. Les Parties ont convenu de se dispenser de la production dudit diagnostic et déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité en la matière.

### Etat des risques naturels et technologiques

Les locaux, objets des présentes, entrent dans le champ d'application des articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Un état des servitudes risques et d'information sur les sols (ESRIS) est annexé aux présentes (Annexe 2).

### Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble est en construction, et n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles article L 125-2 du Code des assurances- technologiques article L 128-2 du Code des assurances.

### Mise en accessibilité des Locaux

Les travaux de mise en conformité des locaux aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1<sup>er</sup> août 2006 et 21 mars 2007 seront à la charge exclusive du Preneur, s'il y a lieu.

Le Preneur devra néanmoins demander l'autorisation du Bailleur si lesdits travaux entraînent une modification de la structure des locaux, y compris lorsque l'obligation de mise en conformité résulte d'une disposition administrative.

### DACAM

Aux termes de l'article L111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un ERP ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées et aux règles de sécurité. Le Preneur s'engage donc à effectuer la demande d'autorisation de créer ou de modifier et à la soumettre dans les meilleurs délais auprès de l'autorité administrative ; il devra en justifier à première demande du Bailleur et lui communiquer, dès réception le justificatif des autorisations administratives.

### 4.3 - Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements – Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux :

- ↳ Liées à l'usure normale,
- ↳ Liées à la vétusté,
- ↳ Rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
- ↳ Rendues nécessaires par son propre fait,
- ↳ Liées à un cas de force majeure (*défini comme la survenance d'un évènement extérieur, irrésistible et imprévisible causant une dégradation des lieux loués*) dont la liste d'exemples ci-dessus n'est pas limitative : incendie, catastrophe naturelle, effondrement d'une partie des locaux, ...

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique et qu'elles soient liées à son activité, seront à la charge exclusive du Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux, dès lors qu'elles soient liées à son activité, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- ↳ les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- ↳ les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,

- ↳ les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- ↳ les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par vice de construction, dégradations de son fait ou du fait d'un tiers, par cas de force majeure.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux et l'Immeuble relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'Immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux selon la répartition au prorata de la surface des Locaux.

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, et par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

### **Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :**

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée portant sur :

- ↳ Les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- ↳ Les menuiseries intérieures et extérieures,
- ↳ Les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- ↳ Les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- ↳ Les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- ↳ Les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- ↳ Les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- ↳ Les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,

- ↳ Les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- ↳ Les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- ↳ Les revêtements des murs, plafonds et sols, les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- ↳ Les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers,
- ↳ Les frais d'administration des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'immeuble,
- ↳ Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux et l'immeuble avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

#### **Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :**

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements - ainsi que ceux propres à l'immeuble et ses équipements :

- ↳ Atteints par la vétusté,
- ↳ Présentant un vice de construction,
- ↳ Détériorés ou détruits par un cas de force majeure,
- ↳ Détériorés ou détruits par la faute d'un tiers,
- ↳ Détériorés ou détruits par son propre fait,
- ↳ Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable,
- ↳ Des Locaux et de l'immeuble, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur,
- ↳ Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres locataires,
- ↳ Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce,
- ↳ Les honoraires de gestion des loyers.

#### **4.4 - Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux**

Il n'a pas été réalisé de travaux dans les Locaux durant les trois dernières années.

Il n'est pas envisagé de travaux pour les trois années à venir.

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en bon état d'entretien courant et de menues réparations.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant TRENTE (30) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, pour les parties communes de l'immeuble, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, qui seront exécutées par le Bailleur s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et au prorata de la surface des Locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de TRENTE (30) jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

#### **4.5 - Travaux effectués par Le Bailleur**

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que Le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la nature, lorsque la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux n'excède pas QUARANTE (40) jours.

En cas de durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux supérieure à QUARANTE (40) jours, le Preneur pourra prétendre à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Pendant la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux, le Bailleur devra conserver la visibilité de l'enseigne du Preneur ainsi que les accès du magasin pour assurer le passage de la clientèle.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

#### **4.6 - Information du Bailleur**

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

#### **4.7 - Améliorations**

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

#### **4.8 - Constructions**

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

#### **4.9 - Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses**

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Le Preneur supportera également la taxe foncière afférente aux locaux loués, qu'il reversera au Bailleur.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **4.10 - Règlement des charges, impôts, taxes et redevances**

Le Preneur supportera la quote-part afférente aux locaux loués, tant dans les charges entraînées par les Services collectifs et les éléments d'équipement du centre commercial, que celles relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes, au prorata de la surface louée (y compris parties communes) savoir **45 / 1103** environ des charges du centre commercial.

Les charges, fournitures, et main d'œuvre concernant :

- ↳ L'entretien de propreté et de conservation en bon usage des parties communes des parkings, ainsi que l'entretien des espaces verts,
- ↳ La surveillance et le gardiennage des parties communes, services généraux, espaces extérieurs et parkings du centre commercial,

- ↳ La consommation d'électricité nécessaire à l'éclairage des parties communes, des espaces extérieurs et des parkings du centre commercial, les lampes nécessaires, ainsi que la location des compteurs correspondants,
- ↳ L'entretien, la réparation et le renouvellement des canalisations, des réseaux communs, et notamment du réseau d'éclairage du centre commercial.

A la demande du Locataire, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances.

L'ensemble des charges communes seront réparties forfaitairement entre les différents locaux sur la base de **mille trois cent quarante-deux euros et quatre-vingt-cinq centimes (1.382,85) euros HT/an, soit CENT QUINZE EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES (115,24 €) par mois** sauf à parfaire cette somme étant révisée tous les ans au 1<sup>er</sup> février dans les mêmes conditions que le loyer.

#### **4.11 – Règlement Intérieur**

Le Preneur déclare avoir connaissance des obligations et suggestions de toute nature qu'implique pour les exploitants l'appartenant à un centre commercial.

Il accepte les conséquences résultant des particularités d'un Local intégré dans un Centre Commercial, et notamment l'importance et les caractéristiques des parties à usage commun.

Les règles de fonctionnement du Centre ont été précisées dans un Règlement Intérieur joint en Annexe aux présentes (Annexe 3).

En cas de sous location dans les conditions précisées en article 4.16 ci-dessous, le Preneur s'engage à faire respecter par son sous locataire l'intégralité des dispositions du Règlement Intérieur et en répondra auprès du Bailleur.

#### **4.12 - Occupation - Jouissance**

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet. Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne pourra être, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il venait à être établi un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux, le Bailleur en délivrera une copie au Preneur, sans frais pour lui, et le Preneur se devra d'en observer les termes et prescriptions.

#### **4.13- Abus de jouissance – Tolérances**

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé.

Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

#### **4.14 - Renonciation à recours contre le Bailleur**

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur et son mandataire :

- ↳ En cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- ↳ En cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement toute partie commune de l'immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- ↳ En cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- ↳ En cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire - ou le syndic de copropriété ;

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur et son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

#### **4.15 - Maintien de l'exploitation**

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

#### **4.16 - Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession**

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

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

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie les Locaux sans l'autorisation expresse, par écrit et préalable du bailleur. Le Preneur ne pourra sous-louer les Locaux qu'à une entreprise pour y exercer l'activité de couture et/ou retouche à l'exclusion de toute autre activité.

Le Preneur communiquera au Bailleur préalablement à la sous-location un extrait K bis de moins de trois mois de l'entreprise sous Locataire.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location par courrier recommandé avec avis de réception

La durée du contrat de sous location ne pourra excéder celle restant à courir du présent Bail

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du Bail  
Tous travaux et aménagements consécutifs à la sous-location seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du sous-locataire, mais aussi lors de son départ

En outre, il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail ayant été déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, l'autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, ne comporterait en tout état de cause aucune dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail conventionnellement stipulée.

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 seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Dans les cas prévus ci-dessus, si l'obligation de garantie telle que prévue ci-dessous, ne peut plus être assurée dans les termes des présentes, le tribunal saisi par l'une ou l'autre des Parties, pourra y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L 145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L 145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L 145-16 du Code de commerce.

### Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de TROIS (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins QUINZE (15) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation. Il sera remis au Bailleur, dans les TRENTE (30) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Toutefois, en cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans le QUINZE (15) suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut TRENTE (30) jours avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de QUINZE (15) jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par acte extrajudiciaire.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins QUINZE (15) jours à l'avance, indiquant les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions.

#### **4.17 - Assurances**

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur- et le syndicat des copropriétaires et -ses- leurs assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de QUINZE (15) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Dans le cas où les activités du Locataire ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

#### **4.18 - Visite des lieux**

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Le Bailleur s'engage à respecter un délai de prévenance de QUARANTE-HUIT (48) heures avant la visite des locaux.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de SIX (6) mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

#### **4.19 - Destruction totale ou partielle des locaux**

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

##### **1<sup>er</sup> cas :**

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à QUATRE VINGT DIX (90) jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les SOIXANTE (60) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

##### **2<sup>ème</sup> cas :**

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à QUATRE VINGT DIX (90) jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties

endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

#### **4.20 - Expropriation**

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

#### **4.21 - Restitution des lieux**

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si Le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.

### **ARTICLE 5 – LOYER**

Le Bail, s'il se réalise, sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal de **DOUZE MILLE NEUF CENT TRENTE SEPT EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES (12 937,52 €)** hors taxe soit un loyer mensuel de **MILLE SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET TREIZE CENTIMES (1 078,13 €)** hors taxes.

Le loyer sera payable par terme d'avance le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois.

Le premier paiement interviendra le 1<sup>er</sup> décembre 2022, le Locataire bénéficiant d'une franchise de loyer et de charges pour la période courant du 1<sup>er</sup> au 30 novembre 2022, de convention expresse avec le Bailleur.

La date de prise d'effet du bail (constituant le point de départ de ce délai de franchise) sera matérialisée par la rédaction d'un procès-verbal constatant l'état des lieux loués.

Les paiements suivants seront effectués prélèvement automatique.

Pour éviter tout retard dans le paiement des loyers, charges et accessoires, le Preneur autorise dès à présent le Bailleur à prélever sur son compte toutes les sommes qui seront dues au titre du présent bail.

A cet égard, le Preneur remet au Bailleur les coordonnées de son compte ainsi qu'une autorisation de prélèvement complétée et signée.

Il s'engage à informer le Bailleur de tout changement dans ses coordonnées bancaires et à maintenir ledit compte payeur constamment approvisionné en quantité suffisante pour faire face au paiement des échéances du Bail.

Le Preneur s'engage également à maintenir cette autorisation de prélèvement active pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements ou prorogations de quelque nature qu'elles soient.

## **ARTICLE 6 – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE**

Le loyer sera fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du Bail.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu sera le dernier publié au jour de la signature du Bail savoir celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 (123,65).

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

TH  
VD

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

### **ARTICLE 7 – TAXES**

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

### **ARTICLE 8 – DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de **DEUX MILLE CENT CINQUANTE SIX EUROS ET VINGT SIX CENTIMES (2 156,26 €)** correspondant à **DEUX (2)** mois de loyers hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation de loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt. En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

### **ARTICLE 9 – FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT**

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L 145-33 et L 145-34 du Code de Commerce.

### **ARTICLE 10 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX**

Conformément aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, lorsque le Bailleur envisagera de vendre son local à usage commercial, il en informera le Locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Locataire. Ce dernier disposera d'un délai d'UN (1) mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, Le locataire disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de **DEUX (2)** mois pour la réalisation de la vente.

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Locataire de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à QUATRE (4) mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'aura pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Dans le cas où le Bailleur décidera de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire devra, lorsque le Bailleur n'y aura pas préalablement procédé, notifier au Locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire. Cette offre de vente sera valable pendant une durée d'UN (1) mois à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée dans ce délai sera caduque.

Le Locataire qui acceptera l'offre ainsi notifiée disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de DEUX (2) mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à QUATRE mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'aura pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

## **ARTICLE 11 – RESILIATION**

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à CINQ CENT EUROS (500,00 €) par jour de retard.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

67

7/11

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4<sup>e</sup> alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

### **ARTICLE 12 – ENREGISTREMENT**

Les Parties peuvent requérir à l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts

### **ARTICLE 13 – FRAIS - DROITS – HONORAIRES**

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

Les parties reconnaissent que les honoraires dus au rédacteur des présentes, sont dus par le Preneur. Ces sommes seront acquittées à la signature du présent bail par le Preneur.

### **ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE**

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

- ↳ Le Bailleur en son siège social,
- ↳ Le Preneur en son siège social.

En trois (3) exemplaires,  
A EYSINES,  
Le 01.11.2022,

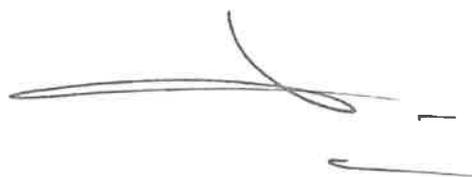
#### **Le Bailleur**

**La société VAL D'ALBANT**  
Représentée par  
M. Jean-Luc HOUDAYER



#### **Le Preneur**

**La société HLVD**  
Représentée par  
M. Valérie LAFON



## **ANNEXE 1**

---



---

## ANNEXE 2

---



---

## ANNEXE 3

---



# CENTRE COMMERCIAL SUPER U

EYSINES 33320

## REGLEMENT INTERIEUR

### ARTICLE 1 – GENERALITES

Le présent Règlement Intérieur a pour objet de préciser les modalités d'utilisation du Centre Commercial par les exploitants et leurs ayants droit, ainsi que son fonctionnement.

Chaque clause du Règlement s'impose aux locataires.

Les occupants du Centre Commercial seront ci-après dénommés « Le Preneur », ou collectivement « Les Preneurs »,

La société propriétaire de l'immeuble sera ci-après dénommée « Le Bailleur »,

La personne physique chargée d'administrer le Centre sera ci-après dénommé « Le Gestionnaire du Centre ».

### ARTICLE 2 – EXPLOITATION COMMERCIALE

1 — Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités limitativement énumérées aux stipulations de son bail à l'exclusion de toutes autres.

2 — Dans le cadre de ses activités autorisées, ainsi que précisé à l'article 1 ci-dessus, le Preneur s'engage à gérer son affaire en se conformant aux stipulations du présent règlement et contribuer à établir et à maintenir au Centre Commercial un niveau élevé.

3 — La réussite du Centre Commercial est liée à l'activité propre de chacun des membres et, surtout, à la cohérence de l'ensemble des comportements et des politiques commerciales des exploitants.

C'est pourquoi, afin de donner au Centre Commercial le maximum d'efficacité, chaque commerçant devra pratiquer une politique commerciale attractive qui puisse contribuer à donner au Centre une image générale associant la compétitivité et la qualité du service.

4 — Le Preneur s'engage à tenir ses locaux constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des charges et/ou loyers qui seraient à sa charge.

Le Preneur s'engage, à partir de l'ouverture de son magasin ou de ses locaux de services – qu'elle intervienne au moment de l'ouverture du centre ou non – à tenir ses locaux bien équipés et convenablement approvisionnés.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, ni suspendu, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou des murs, afin de ne pas compromettre leur solidité, et de ne pas



détériorer ou lézarder les plafonds.

De même, il ne pourra être accroché ou scellé dans les murs séparatifs des deux locaux distincts ou de locaux privatifs et parties communes, aucun élément lourd, sauf s'il s'agit de cloisonnements lourds, à condition de ne pas excéder la moitié de la charge limite que ceux-ci peuvent supporter.

Le Preneur convient, également, à moins qu'il n'en soit empêché par des cas de force majeure, d'exploiter ses locaux sur toute leur superficie, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour les réserves et les bureaux ; il n'utilisera ces surfaces de réserves et les bureaux que pour l'entreprise gérée par lui dans les locaux cédés ou loués ; il maintiendra un personnel compétent et adéquat pour un service efficace à la clientèle.

5 — Le Preneur se réserve la pleine liberté de sa politique commerciale à l'intérieur du Centre Commercial tout en respectant les stipulations ci-dessus, et celles correspondant à son bail.

Afin d'augmenter l'impact des soldes, celles-ci n'auront lieu qu'aux périodes fixées dans la limite des lois et règlements en vigueur.

Il importe que le mot « SOLDES » n'apparaisse pas en dehors de ces périodes. Il est interdit, afin de ne pas donner du Centre Commercial une image dépréciée, d'apposer sur les vitrines toutes banderoles ou affiches utilisant des expressions telles que « coup de balai » ou « liquidation », à l'exception de celles décidées dans le cadre de la législation et par arrêté préfectoral.

Seront en revanche autorisées les promotions sur quelques articles annoncés par les affiches apposées sur la vitrine dont la surface totale n'excède pas 0,25 m<sup>2</sup>.

Le Preneur ne pourra, de même, sans l'accord du Gestionnaire du Centre, organiser aucune vente aux enchères, ni liquidation de stock à la suite d'incendie, de dégât pour motifs divers, de fermeture de magasin, de faillite.

6 — Le Preneur s'engage à utiliser le nom du Centre Commercial comme seule adresse qui sera annoncée dans sa publicité en utilisant le sigle et le graphisme dudit centre.

7 — Le Preneur s'engage formellement à ne faire aucune installation, de quelque nature qu'elle soit, sur la toiture de ses locaux, sauf installations et agencements agréés dès l'origine par l'architecte d'opération.

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique et à la sécurité du Centre Commercial devra être soumis à l'approbation du Gestionnaire du Centre et de ses architectes.

### ARTICLE 3 – HORAIRES

Le Centre Commercial sera ouvert et les commerces exploités pendant les douze mois de l'année sans interruption aucune, ni fermeture annuelle. Les locaux devront être exploités, selon les horaires ci-après, sauf dérogation du Bailleur en raison des réglementations particulières applicables aux Preneurs :

- Galerie Marchande

Du lundi au samedi : de 9H à 19 H 30

- SUPER U

Du lundi au samedi : de 9 H à 20 H

Le dimanche de 9H à 12 H.

L'accès au public est interdit en dehors des heures d'ouverture, sauf autorisation du Gestionnaire du Centre et/ou de la direction du supermarché.

Ces horaires pourront être modifiés par le Bailleur après consultation des commerçants, et feront l'objet d'une annexe au présent règlement.

Des dérogations pourront être accordées à certains commerces en fonction de leur activité ainsi qu'aux activités soumises à des législations particulières.

#### ARTICLE 4 – APROVISIONNEMENT ET LIVRAISONS

##### 1) Conditions de déchargement

Les itinéraires d'approvisionnement et de livraison seront éventuellement précisés, selon l'implantation des commerces, par le Gestionnaire du Centre. Les exploitants seront tenus d'en informer leurs fournisseurs et livreurs.

Il est recommandé de limiter les manutentions effectuées au travers du mail accessible au public au temps strictement nécessaire. D'une manière générale, les exploitants seront tenus de fournir le personnel suffisant pour assurer dans les meilleures conditions de rapidité les chargements et déchargements des marchandises.

Le stationnement des véhicules de livraison ne devra entraîner aucune perturbation pour la circulation, ni entraver l'intervention des pompiers et des services de secours.

Le déchargement et l'acheminement des livraisons jusqu'aux locaux se feront sous la responsabilité des commerçants concernés.

Le mail devra, si nécessaire, faire l'objet d'un nettoyage par les utilisateurs le plus rapidement possible. De la même manière, les surfaces de déchargement devront être nettoyées par les utilisateurs et rendues libres et propres de tous débris. Tous frais de nettoyage dont le responsable ne pourrait être identifié rentreront dans les charges communes.

##### 2) Horaires

L'approvisionnement et les livraisons devront s'effectuer, les jours d'ouverture au public du centre commercial, le matin avant 10 heures.

Ils ne pourront stationner que pour une durée limitée à une heure, ou à deux heures dans le cas de livraisons à plusieurs Preneurs.

##### 3) Véhicules de livraison

Les véhicules de livraison ne pourront stationner que sur les zones prévues à cet effet. Les contrevenants feront l'objet de sanctions et supporteront seuls la responsabilité exclusive de tout accident éventuel.

Les marchandises ne devront en aucun cas être entreposées ou présentées dans les parties communes, même pour une courte durée. Toute présentation de marchandises est interdite dans le mail, sauf autorisation exceptionnelle du gestionnaire.

Le stationnement des véhicules particuliers des Preneurs est strictement interdit sur les emplacements et dans les zones prévues pour la livraison. Tout contrevenant s'expose à l'enlèvement de son véhicule.

#### 4) Sanctions

Tout fournisseur ou livreur empruntant d'autres itinéraires que ceux fixés par le Gestionnaire du Centre s'expose :

- avant d'atteindre le Centre, à être refoulé par les personnes chargées de circulation sur les voies d'accès au Centre ;
- s'il atteint le Centre, à se voir interdire l'entrée et le déchargement des marchandises.

Les contrevenants supporteront seuls la responsabilité exclusive de tout accident éventuel.

En outre, l'immatriculation du véhicule et, si possible, l'identité du fournisseur ou livreur contrevenant seront relevées à l'intention du Gestionnaire du Centre qui les signalera à l'exploitant. Le contrevenant se verra interdire l'accès ultérieur du Centre Commercial.

### ARTICLE 5 – UTILISATION DU MAIL ET DES PARTIES COMMUNES

#### 1) Détritus

Les déchets et ordures seront acheminés dans un local d'enlèvement des ordures accessible aux exploitants tous les jours, dans un délai courant une demi-heure après la fermeture du Centre Commercial et cessant le lendemain à 10 heures.

Cet acheminement, qui incombe aux exploitants, ne devra pas nuire à la propreté du Centre. Ceux-ci devront prendre à cet effet toute mesure nécessaire ; à défaut, les frais de nettoyage seront à la charge de l'exploitant responsable.

Les commerces spécialisés dans l'alimentaire et les restaurants devront stocker leurs déchets dans des récipients étanches avant de les entreposer dans le local déchet.

Il est en outre interdit de laisser les récipients à déchets au vu de la clientèle et des usagers du centre.

#### 2) Sécurité

En ce qui concerne la sécurité incendie, les dispositions relatives à l'arrêté du 13 juin 2017 modifiant l'arrêté du 25 juin 1980 s'appliquent.

En dehors des heures d'ouverture du magasin et de la galerie marchande, il sera affecté à la sécurité du site un agent de sécurité incendie par boutique de la galerie.

Le mail devra demeurer, à tout moment, libre d'accès afin que le Gestionnaire du Centre puisse faire respecter en permanence les consignes de sécurité.

En conséquence, tout matériel l'obstruant pourra être enlevé par les services de gestion du Centre et entreposé à la diligence du Gestionnaire du Centre aux frais du contrevenant.

L'utilisation injustifiée ou la détérioration des appareils de lutte contre l'incendie est formellement interdite.

Les portes de secours et les couloirs d'évacuation devront toujours être libres. Les portes de sortie des locaux exploités ne doivent jamais être fermées tant que la clientèle ou les employés y sont présents.

L'exploitation devra permettre tous les contrôles et toutes les visites d'entretien de son installation individuelle de protection contre l'incendie. Il devra également permettre des visites périodiques de son installation électrique.

L'exploitant pourra être tenu pour responsable en cas de non-respect de ces dispositions et, en particulier, en cas d'obstruction des couloirs et portes de secours et des couloirs d'évacuation.

Une clef des magasins non gardiennés la nuit sera déposée auprès des services de sécurité du Centre, sauf dérogation.

La direction du Centre ne pourra être tenue pour responsable de tout accident qui résulterait d'une faute, imprudence ou négligence des usagers du Centre.

Il est interdit au public de pénétrer dans les locaux techniques, les réserves de commerces, les coursives techniques ainsi que dans les bureaux.

Il est strictement interdit de circuler dans le mail à bicyclette, patins à roulettes, skate-board, engins à moteur... Seuls les véhicules pour handicapés sont autorisés. Pour des raisons de sécurité, il est également interdit d'y amener ou d'y laisser pénétrer des chiens ou d'autres animaux.

Les dépôts de gaz et matières dangereuses sont interdits dans l'enceinte du Centre Commercial, sauf autorisation expresse du Gestionnaire du Centre.

Les Preneurs devront respecter et faire respecter, dans la mesure du possible et en conformité avec la loi, l'interdiction faite au personnel et aux clients de fumer dans les surfaces de vente. Ils devront également respecter et faire respecter dans la mesure du possible et en conformité avec la loi l'interdiction faite au personnel d'utiliser la cigarette électronique.

De même, il est interdit d'utiliser des flammes nues, des artifices, des générateurs de fumée ou d'effets de brouillard, des bougies ou scintillants sur gâteaux d'anniversaire, etc.. dans l'ensemble du Centre Commercial.

Le non-respect de ces règles qui provoquerait le déclenchement de la détection incendie entraînerait :

- l'application d'une amende correspondant à l'ensemble des coûts engagés par le Gestionnaire du Centre ou son mandataire pour remettre en service les équipements de sécurité incendie du Centre.
- OU**
- l'application d'une amende de 457,00 euros HT.

### 3) Accès à la clientèle – Manifestations

Toute personne entrant dans le mail est tenue de respecter l'intégralité des dispositions du présent Règlement Intérieur.

Le mail est soumis aux réglementations et usages en vigueur pour les espaces piétonniers, que ce soit en matière d'hygiène, de sécurité, de tenue et de comportement. Les visiteurs de la galerie marchande ne devront en aucun cas être à l'origine de nuisances (bruits, odeurs ou comportement excessif ou violent,...) susceptibles de gêner les autres usagers ou de perturber l'exploitation du centre. Toute détérioration sera sanctionnée.

L'accès de la galerie marchande pourra être refusé à toute personne dont la présence ou le comportement pourrait être nuisible à la sécurité, à la réputation ou aux intérêts du Centre ou de ses exploitants.

Il est interdit de fumer dans l'ensemble du Centre Commercial, conformément aux dispositions du décret n°2006-1386 du 15 novembre 2006, à l'exception des zones prévues à cet effet. Il est également interdit de détenir, utiliser ou consommer des produits illicites ou dangereux.

Le Preneur veillera à ce qu'il ne soit commise aucune dégradation dans les parties communes et, le cas échéant, imposera à ses ayants droit, tous travaux de remise en état nécessaires.

En dehors des manifestations organisées par l'association, les saltimbanques, orchestres et chorales ne sont pas autorisés à se produire dans le mail.

Sans autorisation préalable et écrite du Gestionnaire du Centre, le Preneur ne pourra utiliser ni permettre à quiconque, concessionnaires, démonstrateurs et détenteurs de licence ou autres, d'utiliser le mail pour y installer quelque activité que ce soit.

L'activité commerciale de chaque Preneur et de toutes personnes qui trouveraient de son chef dans les lieux, tels que concessionnaires, démonstrateurs et détenteurs de licence, devra s'exercer entièrement à l'intérieur de ses locaux.

Aucun haut-parleur, électrophone, poste de radio, poste de télévision ou autre moyen de diffusion ne sera utilisé de telle sorte qu'il puisse être entendu hors de ses locaux.

Le Gestionnaire du Centre édictera et fera respecter des règlements interdisant, dans les surfaces communes, toutes les activités suivantes qui pourraient constituer une perturbation déraisonnable de l'exploitation du Centre Commercial : colportage, camelotage, vente à la criée, sollicitations et mendicité, discours en public ou activités similaires, distribution de prospectus, de brochures de littératures ou de tous autres objets. Toute demande de dérogation à l'une de ces règlements devra parvenir à la Direction du Centre au moins huit jours à l'avance.

### 4) Fermeture temporaire

En cas de nécessité (troubles, ? coupures, ?, etc.) le Gestionnaire du Centre pourra décider d'en informer les exploitants pour leur permettre de prendre toutes mesures qui pourraient s'avérer nécessaires.

Il sera possible également, en tous temps, de fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il sera nécessaire d'effectuer des travaux ou des réparations, en informant les personnes concernées au moins huit jours à l'avance, sauf urgence. Ces travaux s'effectueront selon les modalités définies en concertation entre le Gestionnaire du Centre et les exploitants.

#### 5) Chariots libre-service

Pour faciliter l'accessibilité du Centre Commercial à la clientèle et aux usagers, les chariots libre-service du supermarché pourront être utilisés sur toutes les circulations du Centre Commercial et à l'intérieur du parc de stationnement qui sera utilisé par la clientèle et les usagers du Centre Commercial.

La récupération des chariots et leur stockage, dans les zones réservées à cet effet, sont du ressort exclusif de l'exploitant du supermarché qui mettra en place les moyens nécessaires afin d'éviter tout désordre dans les circulations et les aires de stationnement.

#### 6) Parvis

Dans le cadre de leur exploitation, et sous réserve que l'utilisation soit prévue dans leur contrat de bail et leur activité, les commerces attenants pourront exercer une emprise sur le parvis, sous réserve que cette emprise ne dépasse pas 3,50 mètres de largeur sur une longueur équivalente à la façade du commerce concerné.

Les installations effectuées sur l'emprise devront respecter les dispositions du règlement Sécurité Incendie ERP modifié par arrêté du 13 juin 2017, et faire l'objet d'un accord préalable du responsable sécurité du Bailleur.

L'entretien de ladite emprise restera à la charge du Preneur.

### ARTICLE 6 – PERSONNEL

Les heures à partir desquelles les membres du personnel entreront dans les locaux pour en préparer l'ouverture seront notifiées au Gestionnaire du Centre.

### ARTICLE 7 – ENSEIGNES

Les enseignes de chaque commerce implanté dans la galerie marchande devront au préalable recevoir l'accord du Gestionnaire du Centre, notamment quant à leur emplacement, leur taille, leur coloris.

En outre, les enseignes extérieures devront respecter le règlement de publicité de Bordeaux Métropole Zone 3, concernant les abords du Tramway.

### ARTICLE 8 – ECLAIRAGE

Les exploitants seront tenus d'éclairer leurs vitrines et enseignes et toutes parties de leurs magasins immédiatement visibles du mail pendant toutes les heures d'ouverture du Centre Commercial.

Les éclairages et enseignes devront respecter les dispositions du décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à l'éclairage des commerces et applicable depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018 ainsi que le règlement local de publicité de Bordeaux Métropole.

#### **ARTICLE 9 – NIVEAU SONORE**

Chaque exploitant devra assurer l'isolation phonique de ses locaux conformément à la réglementation en vigueur ; le niveau sonore de son magasin ne devra pas constituer une gêne pour les commerces mitoyens, pour les utilisateurs du mail ou les occupants des immeubles voisins.

#### **ARTICLE 10 – ENTRETIEN**

Les exploitants devront maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de propreté l'ensemble des locaux, les vitrines, les accessoires, l'équipement et la devanture.

#### **ARTICLE 11 – NETTOYAGE – TRAVAUX**

Les travaux de nettoyage et d'entretien effectués par l'exploitant à l'extérieur de ses locaux seront effectués en dehors des heures d'ouverture des magasins, de manière à ne pas gêner la circulation de la clientèle.

L'utilisation des détergents et produits similaires de nettoyage des parties privatives causant des odeurs désagréables est interdite.

Tout écoulement d'eau sur le sol devra être supprimé immédiatement après lavage. Les vitrines et les châssis des vitrines et devantures seront bien essuyés.

Pour les travaux d'entretien des magasins (extérieurs ou intérieurs), les exploitants ne devront pas utiliser les parties communes (galeries, couloirs, etc..) comme dépôt de matériaux de construction ou pour les sorties et les décharges de ces matériaux, ni encombrer les mêmes parties communes de gravats ou de débris.

En cas de contravention, le Gestionnaire du Centre sera fondé à faire procéder à tous enlèvements aux frais et risques du contrevenant, à charge de remboursement par l'exploitant.

Les travaux d'aménagement devront être réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur. Une palissade devra être mise en place aux frais de l'exploitant sur toute la largeur et toute la hauteur des ouvertures. Les matériaux utilisés devront sauvegarder l'esthétique générale du Centre.

Le Gestionnaire du Centre pourra utiliser la surface des palissades pour y apposer toutes affiches, décorations, signalisations, etc...

#### **ARTICLE 12 – CANALISATIONS**

Les exploitants devront s'abstenir de jeter des produits corrosifs ou inflammables dans les canalisations d'évacuation et ne rien faire d'une manière générale qui puisse boucher ou détériorer lesdites canalisations.

### ARTICLE 13 – PENALITES

Toute infraction au présent règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible fixée à 150 € (au 1<sup>er</sup> janvier 2020) par jour, tant que l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

Cette pénalité sera doublée si elle sanctionne une infraction :

- aux règles de la continuité annuelle d'ouverture, telle que définies ci-dessus ;
- à celles s'appliquant aux journées d'ouverture pendant la semaine et aux horaires pendant lesdites journées ;
- aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine ;
- aux règles concernant les soldes, promotion, coup de balai, liquidation.

Ces pénalités seront versées au Gestionnaire du Centre, qui les utilisera pour compenser les charges communes.

Cette somme s'entend valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Elle sera réajustée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois au 1<sup>er</sup> janvier 2020, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, les valeurs d'indices à prendre en considération étant les dernières valeurs publiées au journal officiel à chacune des dates considérées.

### MODIFICATIONS

Le présent règlement intérieur pourra être modifié ou complété par le Gestionnaire du Centre, après consultation des commerçants.

Les clauses et stipulations du règlement intérieur ainsi modifié s'imposeront à l'exploitant, qui devra les faire respecter par ses collaborateurs et employés. Elles s'imposeront également aux visiteurs et aux clients du centre commercial.

Fait à ...  
Le ...



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and initials 'VH' and 'VH' on the right.