

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

LA SOCIETE BALEO-2

(BAILLEUR)

ET

LA SOCIETE CHROMETIQ

(PRENEUR)

GRAND AJACCIO – BALEONE

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- **La société BALEO-2,**
Société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège social est situé à AJACCIO (20090), Boulevard Abbé Recco, Centre commercial E. LECLERC Rode, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AJACCIO sous le numéro 815 233 507,
Représentée par Monsieur François PADRONA, en sa qualité de Gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi déclaré,

ci-après désignée le "Bailleur",

D'UNE PART

ET

- **La société CHROMETIQ,**
Société par actions simplifiée au capital de 195 000,00 EUROS, dont le siège est sis à BORDEAUX (33000) – 85 rue Soubiras, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 517 887 261,
Représentée par Monsieur Lilian GRENIER agissant en sa qualité de Directeur Général de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi déclaré,

ci-après désignée le "Preneur",

D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, individuellement, une "**Partie**" et, collectivement, les "**Parties**"

AVEC LA PARTICIPATION DE :

La Société dénommée CORSICA COMMERCIAL CENTER, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €, dont le siège est à AJACCIO (20090), boulevard Abbé Recco Etablissement Leclerc rocade, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AJACCIO sous le numéro 539 822 163, représentée par Monsieur François PADRONA,

IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSÉ

I - Les LOCAUX, objet du présent bail, dépendent d'un ensemble immobilier dénommé "Grand Ajaccio Baleone" (ci-après le "CENTRE COMMERCIAL", plus amplement défini au paragraphe (II) du présent article) édifié sur un ensemble de parcelles de terrain situées sur le territoire de la Commune de SARROLA CARCOPINO (Corse du Sud), Baleone.

II - Le BAILLEUR indique que le CENTRE COMMERCIAL défini ci-après a été édifié en plusieurs tranches. Le PRENEUR se déclare parfaitement informé de cette construction en plusieurs tranches et déclare en accepter les contraintes pouvant en découler, sans pouvoir formuler aucune réclamation contre le BAILLEUR.

III - Autorisations administratives de construction

Permis de construire

Il a été délivré un arrêté de permis de construire, par Monsieur le Maire de SARROLA-CARCOPINO (Corse du Sud), le 10 juin 2015 sous le numéro PC02A271150018 suivi d'un modificatif en date du 30 juin 2016, sous le numéro PC02A271150018 M/02. Il est ici précisé que le modificatif du permis de construire numéro PC02A271150018-M2 a modifié le permis de construire initial délivré le 10 juin 2015 sous le numéro PC02A271150018 en un permis de construire valant division au sens de l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme. Ces permis font l'objet de recours. Toutefois aucun de ces recours n'a été de nature à faire obstacle à l'ouverture du Centre Commercial courant 2018.

Consistance de la construction projetée

Le PRENEUR déclare disposer de toutes les informations nécessaires sur la consistance de l'immeuble projeté.

Ouverture au public

Le CENTRE COMMERCIAL est, au jour des présentes, ouvert au public.

Plans et cahier des prescriptions techniques

Les plans et le cahier des charges techniques du CENTRE COMMERCIAL et des LOCAUX sont annexés aux présentes.

Le BAILLEUR déclare que ces documents sont conformes à la réglementation en vigueur à la date de signature du présent bail et qu'ils définissent les caractéristiques de l'immeuble à construire.

CELA EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES CE QUI SUIT :

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR donne à bail à titre commercial, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées ci-après, conformément aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, aux textes non abrogés du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et aux textes subséquents, aux conditions ordinaires et de droit, au PRENEUR, qui accepte sous les mêmes conditions, les LOCAUX ci-après désignés.

Le présent contrat de bail commercial sera, outre l'application des règles relatives au statut des baux commerciaux, régi par les conditions suivantes, ainsi que par toutes les annexes au présent bail, et notamment le règlement intérieur et le cahier des charges.

La société CORSICA COMMERCIAL CENTER, ès qualité de vendeur en l'état futur d'achèvement, autorise le BAILLEUR à consentir le présent bail sous conditions suspensives.

ARTICLE 1 – DEFINITIONS – HIERARCHIE

DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent bail (le "**BAIL**"), les mots et expressions (qu'ils soient en minuscules ou en majuscules) auront respectivement le sens suivant :

- ANNEXE** désigne une annexe au Bail (et qui en fait partie intégrante), dont la teneur relève de la responsabilité de son auteur, exclusive de celle du rédacteur des présentes ;
- BAIL** désigne le présent contrat de bail commercial et ses Annexes, qui en font partie intégrante, comme si elles avaient figuré dans le corps même de l'acte ;
- BAILLEUR** désigne le propriétaire des LOCAUX, ou toute personne qui se substituerait audit propriétaire ;
- CENTRE COMMERCIAL** Désigne l'ensemble immobilier dont dépendent les LOCAUX, savoir l'ensemble des bâtiments commerciaux dans lequel seront situés les LOCAUX, ainsi que les voiries et aires d'accès et espaces verts communs ; un plan de masse général figure en annexe aux présentes ; ledit CENTRE COMMERCIAL, dénommé GRAND AJACCIO BALEONE, sera construit en plusieurs tranches, mais formera un ensemble économique et commercial cohérent.
- BALEO-2** désigne la galerie marchande dans laquelle se situent les Locaux et au sein de laquelle est exploité un hypermarché. Le plan du site Baléo-2 figure en Annexe.
- LOCAUX** désigne les biens immobiliers, objet du Bail, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve ;
- PARTIES** désigne collectivement le BAILLEUR et le PRENEUR et PARTIE l'une quelconque des Parties ;
- PRENEUR** désigne le ou les locataires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que

BF

LG

SURFACE GLA

cette solidanté soit rappelée chaque fois
ou surface commerciale utile, désigne la surface totale louée au PRENEUR sans déduction de trémie ou poteau, elle est calculée entre les axes des murs mitoyens avec les parties privatives et les nus extérieurs des murs mitoyens, ou limites (vitrines), avec les parties communes (extérieur ou circulations) Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots.

LOYER MINIMUM GARANTI

Désigne le loyer minimum visé à l'article 7 ci-après.

HIERARCHIE – CENTRE COMMERCIAL

Le PRENEUR sera tenu de respecter l'organisation du CENTRE COMMERCIAL dont dépendent les LOCAUX, quelles qu'en soient les modalités, y compris si celles-ci venaient à être adoptées ou modifiées postérieurement à la signature des présentes (règlement intérieur, cahier des charges techniques, servitudes, association des commerçants dépendant du CENTRE COMMERCIAL, règlement de copropriété éventuel, ...).

Le PRENEUR s'engage à respecter l'ensemble des obligations qui lui incombent, qu'elles résultent du présent BAIL ou des autres éléments qu'il s'engage à respecter selon la hiérarchie dégressive suivante (outre tout nouvel élément qui pourrait être instauré et qu'il s'engage à respecter) :

1. Décision éventuelle de la Commission départementale d'aménagement commercial,
2. Permis de construire initial et modificatifs concernant le CENTRE COMMERCIAL et les LOCAUX,
3. Règlement de copropriété qui pourrait être mis en place,
4. Cahier des charges techniques,
5. Règlement intérieur.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le BAIL porte sur les biens immobiliers ci-après désignés, dépendant du CENTRE COMMERCIAL sus-désigné en l'exposé qui précède situé sur la commune de SARROLA-CARCOPINO (20090), lieudit Baleone, et consistant en :

une cellule numérotée 24 d'une superficie d'environ 50 m².

Le tout édifié sur le terrain tel qu'il figure sur les plans ci-après annexés.

Ainsi que les LOCAUX s'étendront, se poursuivront et se comporteront, étant entendu que toute erreur, dans la désignation ou la composition des LOCAUX ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation du PRENEUR, celui-ci déclarant en avoir une parfaite connaissance pour avoir vu et visité leur assiette foncière et avoir vu et lu le cahier des charges techniques et les plans demeurés ci-annexés, et s'être entouré de tous conseils et éléments d'information qu'il estimait nécessaires aux fins du présent BAIL.

Il est convenu que les Locaux seront livrés au PRENEUR, brut de béton, fluides et réseaux en attente, vitrines non posées à la charge du PRENEUR.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement par les Parties au jour de la mise à disposition des Locaux, ainsi qu'il est précisé ci-après.

BF LG

Tous les aménagements intérieurs sont à la charge du PRENEUR, conformément au descriptif de travaux figurant en Annexe 3, le cas échéant.

Il est expressément convenu entre les PARTIES que les superficies mentionnées ci-dessus pourront varier en plus ou en moins dans la limite de 5 % par rapport à la situation réelle sans pouvoir entraîner une quelconque réclamation du PRENEUR.

En cas de variation de la surface en plus ou en moins supérieure à 5 %, le loyer sera ajusté proportionnellement en plus ou en moins compte tenu d'une neutralisation de la tranche de tolérance de 5 % sus visée.

Préalablement à la mise à disposition, le BAILLEUR s'oblige à mandater un géomètre-expert à l'effet de procéder à un relevé des surfaces effectivement construites et à remettre au PRENEUR le jour de la mise à disposition des LOCAUX, ledit relevé.

ARTICLE 3 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Sans objet

ARTICLE 4 – DUREE – MISE A DISPOSITION DES LOCAUX

4.1 – Durée du bail

Le BAIL est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années, courant à compter de la mise à disposition des LOCAUX ainsi qu'elle est définie ci-après, soit à la date d'entrée dans les lieux du PRENEUR si cette dernière intervenait antérieurement sans qu'il soit régularisé un quelconque document, sauf volonté contraire des parties.

A l'expiration de chaque période triennale, le PRENEUR bénéficiera de la faculté de résiliation triennale prévue par la loi.

Pour l'exercice du droit de résiliation ci-avant stipulé, il est expressément convenu entre les PARTIES que le PRENEUR devra donner congé au BAILLEUR par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six (6) mois à l'avance.

En cas de renouvellement, les baux successifs qui feront suite au présent bail auront une durée de NEUF (9) ans, sans préjudice pour le BAILLEUR de se prévaloir des dispositions des articles L145-18, L145-21, et L145-24 du Code de Commerce.

4.2 – Livraison des LOCAUX

Le BAILLEUR s'oblige à mettre les Locaux, objet des présentes, à la disposition du PRENEUR, bruts de béton, fluides et réseaux en attente, vitrines non posées, conformément aux plans et cahier des charges techniques annexés aux présentes **(Annexe 5)**, au plus tard le 21 Juin 2021, le tout, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de mise à disposition.

Seront notamment considérés comme cause légitime de suspension du délai de mise à

RF

LG

disposition

- les intempéries telles que celles justifiées par attestation du Maître d'œuvre et/ou architecte et/ou ME 11 O FRANCE, et notamment les interruptions de chantier résultant de l'état du terrain par suite de pluies, inondations ou remontée des eaux ;
- la grève, (qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment et à ses industries annexes et/ou à ses fournisseurs et/ou aux transporteurs et/ou à un service public et qui perturberait notablement le déroulement du chantier) ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux consécutifs à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale ;
- les jours de retard consécutifs aux accidents de chantier ;
- l'incendie du bâtiment en cours de construction ou rénovation, dans la stricte limite du temps nécessaire à la reconstruction, le BAILLEUR s'obligeant dans un tel cas à faire toutes diligences pour procéder au plus vite à la reconstruction du bâtiment ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux et notamment les injonctions de la Direction du Patrimoine du Ministère de la Culture de suspendre ou d'arrêter les travaux du fait de la présence de sites et/ou de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette du local, objet des présentes ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, ou accidents de chantier ;
- les retards imputables aux services concessionnaires dans la mise à disposition et les branchements de fluides.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de mise à disposition, la date prévue pour la mise à disposition des locaux et la prise d'effet du Bail seraient différées d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la mise à disposition des locaux, outre le temps nécessaire au redémarrage du chantier.

Dans ce cas, le BAILLEUR informera le PRENEUR du retard prévu, dès qu'il en aura connaissance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le PRENEUR ne pourra alors prétendre à aucune indemnité et s'interdit toute action contre le BAILLEUR à cet égard.

4.3 – Réalisation de la construction

Le BAILLEUR s'oblige à poursuivre la construction des LOCAUX, objets des présentes et les achever conformément aux descriptions du présent acte, du cahier des charges techniques, des plans ci-joints et d'une façon générale aux règles de l'art.

Le PRENEUR reconnaît être averti qu'entre ce jour et le jour de la prise d'effet du présent bail, le programme général des LOCAUX et de leur environnement, et notamment du CENTRE COMMERCIAL, tels que définis par les plans et descriptif sont susceptibles d'adaptations. Le cas échéant, il sera maintenu (i) une qualité de matériaux équivalente à celle présentée dans la notice descriptive annexée aux présentes et (ii) une désignation des LOCAUX faisant l'objet du présent bail identique à l'article "Désignation du bien loué" ci-après ainsi qu'au cahier des charges et aux plans ci-annexés.

Il est également convenu que toutes les modifications faites à la demande des administrations chargées de l'instruction du permis de construire qui ne porteraient atteinte ni à la qualité architecturale générale des LOCAUX ni à leur distribution intérieure sont par avance acceptées par le PRENEUR.

Le BAILLEUR transmettra sans délai au PRENEUR l'ensemble des plans cotés concernant

7
BF LG

les LOCAUX dans l'hypothèse où ces derniers devraient connaître toute modification quelconque, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Les parties déclarent qu'elles entendent conventionnellement se rattacher pour la notion d'achèvement à la définition qui est donnée par l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

4.4 – Modalités de la mise à disposition des locaux

Le BAILLEUR, ou le Pilote B agissant au nom et pour le compte du BAILLEUR, notifiera au PRENEUR la date de mise à disposition des locaux par mail.

Au cas où le PRENEUR ne déférerait pas à la convocation du BAILLEUR, un procès-verbal qui lui sera opposable de plein droit sera dressé en son absence. Le PRENEUR sera alors réputé avoir pris possession des locaux sans réserve et en parfait état à la date de mise à disposition mentionnée dans la convocation.

Lors de la mise à disposition des locaux, il sera dressé un procès-verbal de mise à disposition contradictoire qui définira l'état des locaux et vaudra état des lieux d'entrée. Ce procès-verbal constatera la mise à disposition des locaux. Au plus tard le jour de la mise à disposition, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR une caution ainsi qu'il est précisé ci-après à l'article 7.

Cependant, le BAILLEUR pourra refuser de remettre les clés des LOCAUX au PRENEUR si :

- il n'est pas en possession depuis au moins quinze (15) jours de tous plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux à la charge du PRENEUR (autres que ceux annexés au BAIL le cas échéant et relatifs aux travaux d'aménagement nécessaires à la mise en place de son concept commercial d'ores et déjà agréés par le BAILLEUR) ou s'il ne les a pas agréés conformément aux dispositions du BAIL, et si il n'a pas reçu justification de la souscription des polices visées ci-après au même article, lesquelles comporteront renonciation à recours contre le BAILLEUR, de toute entreprise et toute personne intervenant sur le chantier du CENTRE COMMERCIAL.
- Le BAILLEUR n'est pas en possession de la caution bancaire visée ci-après.
- le PRENEUR ne s'est pas acquitté de toutes les sommes dont l'exigibilité est antérieure à la date de mise à disposition des LOCAUX, et notamment le loyer stipulé au BAIL.

Le refus du BAILLEUR de remettre les clés au PRENEUR pour l'une des raisons sus énoncées n'aurait cependant pas pour effet de retarder la date de prise d'effet du BAIL, laquelle serait réputée intervenue à la date notifiée au PRENEUR pour la prise de possession des lieux par le BAILLEUR, cette dernière résultant alors d'un constat établi par un huissier à la requête du BAILLEUR et aux frais du PRENEUR.

Lors de l'établissement du procès-verbal de la mise à disposition des locaux, trois hypothèses peuvent se présenter :

1/ Première hypothèse

Le PRENEUR accepte la mise à disposition des locaux et en prend possession.

2/ Deuxième hypothèse

Le PRENEUR accepte la mise à disposition et formule des réserves autres que celles ci-

RF

LG

après visées à la troisième hypothèse. Il prend possession des locaux.

Le BAILLEUR devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises lors de la mise à disposition au PRENEUR dans un délai maximum de TRENTE (30) JOURS à compter du procès-verbal de mise à disposition. Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

3/ Troisième hypothèse

Le PRENEUR refuse la mise à disposition en formulant des réserves relevant de l'un des cas limitatifs suivants :

- réserves qui empêcheraient l'exploitation normale de l'activité du PRENEUR ;
- réserves qui empêcheraient la réalisation des travaux d'aménagement du PRENEUR dans des conditions normales ;
- défaut de conformité de la construction effectuée, soit avec la réglementation en vigueur au jour de son édification, soit avec la notion d'achèvement des locaux telle que définie ci-dessus.

Le BAILLEUR devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises lors de la mise à disposition au PRENEUR dans un délai maximum de SOIXANTE (60) JOURS à compter du procès-verbal de refus de mise à disposition ; étant précisé que tout délai nécessaire à la réalisation des travaux ayant pour objet la levée des réserves suspendra d'autant le délai imposé au PRENEUR pour la réalisation de ses travaux d'aménagement préalables à l'ouverture au public des locaux. Il sera établi un procès-verbal de levée de réserves.

Etant ici précisé que si des travaux se poursuivent à proximité, sans gêner l'accès, la visibilité, l'activité des Locaux loués et le stationnement de la clientèle, le PRENEUR ne pourra en aucun cas refuser de prendre possession des locaux.

A défaut d'accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à la levée des réserves, ou sur la gravité des réserves émises, les PARTIES, dans les DIX (10) jours de la constatation de ce désaccord, conviennent de désigner un homme de l'art qui indiquera quels sont les travaux indispensables à la levée des réserves. Une fois les travaux prescrits achevés, il sera établi un procès-verbal de levée de réserves en présence de cet homme de l'art.

Au cas où le BAILLEUR et le PRENEUR ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des LOCAUX, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art et éventuellement par sa désignation par voie de référé, seront à la charge du BAILLEUR ou du PRENEUR selon les conclusions du rapport de cet homme de l'art.

A titre de condition essentielle et déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le PRENEUR refuserait de prendre possession des LOCAUX, le BAILLEUR pourra considérer le BAIL comme caduque et reprendre immédiatement la libre disposition des LOCAUX comme bon lui semble ; le PRENEUR devra dans ce cas verser au BAILLEUR à titre de clause pénale, une somme égale à TROIS (3) années de loyer. Le BAILLEUR pourrait toutefois, et à son choix, faire constater en justice la livraison des LOCAUX, le PRENEUR étant redevable dans ce cas d'une indemnité journalière de DEUX TRENTIEME (2/90^{ème}) du loyer trimestriel.

RF

LG

ARTICLE 5 - DESTINATION

5.1 - Le PRENEUR devra occuper les LOCAUX par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil, et les utiliser exclusivement pour la seule activité de :

VENTE DE CIGARETTES ELECTRONIQUES, ACCESSOIRES ET CONSOMMABLES S'Y RAPPORTANT

sans que cette destination puisse être modifiée à l'initiative du PRENEUR, le BAILLEUR s'en réservant seul la faculté par dérogation à l'article 1723 du Code civil et ce, exclusivement pour l'éventuelle fraction dont le PRENEUR n'aurait plus la jouissance. Tout autre usage ou autre affectation est expressément interdit, sauf accord exprès préalable et écrit du BAILLEUR.

A titre de condition essentielle et déterminante, le PRENEUR s'engage à exploiter les LOCAUX sous l'enseigne

VAPE CELLAR

En tout état de cause, sont et seront toujours exclus de l'objet du BAIL, les activités comportant un caractère dangereux ou insalubre, en ce compris les activités de production et/ou de service alimentaire sous quelque forme que ce soit, restauration-bar, divertissement, ainsi que toutes activités contraires à la morale publique et/ou celles exercées en infraction avec la législation et réglementation en vigueur.

En tant que de besoin, il est rappelé que, si le Preneur souhaite pouvoir exercer des activités connexes ou complémentaires, il devra en faire la demande au BAILLEUR, conformément aux articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce.

5.2 - La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie ou assistance quelconque de sa part quant à l'obtention et au respect de toute autorisation ou condition ou prescription administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie de son activité conformément au présent ARTICLE.

Le PRENEUR déclare, en conséquence, faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, risques et périls, de l'obtention des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les LOCAUX. Le PRENEUR fera son affaire de toute autorisation administrative et en particulier le dépôt et l'obtention d'une autorisation d'exploiter une installation classée pour la protection de l'environnement et/ou un permis d'aménagement lié à l'utilisation commerciale des LOCAUX et à la réception du public. La non-obtention de ces autorisations ne pourra en aucun cas être la cause d'une résiliation par anticipation du BAIL, ni d'une modification des conditions du BAIL, et notamment de ses conditions financières.

Le PRENEUR s'oblige à se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du BAIL, tous les travaux lui incombant à ce titre, notamment en matière de sécurité et de mise aux normes, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché, ni inquiété à ce sujet, et à payer toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent à l'activité exercée dans les LOCAUX et à l'utilisation des LOCAUX.

RF

LG

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR ou les éventuels co-locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le PRENEUR serait tenu d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime ainsi payée.

ARTICLE 6 – OUVERTURE DES LOCAUX AU PUBLIC

Le PRENEUR fera ses meilleurs efforts pour ouvrir son commerce exploité dans les LOCAUX dans les plus brefs délais. Il s'engage en tout état de cause à ce que celui-ci soit **ouvert au public le 9 Aout 2021**, cette date étant déterminante pour le BAILLEUR.

A défaut d'ouverture à la date ci-dessus, le PRENEUR sera redevable, en sus du loyer, d'une pénalité égale à un dixième de loyer mensuel par jour de retard.

ARTICLE 7 – CONDITIONS FINANCIERES – CHARGES

7.1 – Loyer

Les Parties conviennent d'un loyer variable hors taxes correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le PRENEUR, mais non inférieur à un loyer minimum garanti.

Le loyer sera payable au siège du BAILLEUR ou entre les mains du mandataire qu'il aura désigné à cet effet.

Il s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le PRENEUR s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du BAILLEUR en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

7.1.1. Loyer Minimum Garantie

Le PRENEUR devra, en tout état de cause, régler au BAILLEUR un loyer minimum, imputable et non additionnel. Le montant de ce **loyer minimum est fixé à la somme annuelle de TRENTE DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (32 500,00 €) hors TVA et hors charges.**

Ce loyer variera proportionnellement aux variations de l'indice des loyers commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

L'indexation du loyer en vertu de la présente clause aura lieu tous les ans, le 1^{er} janvier, à compter du 1^{er} janvier de la deuxième année suivant la mise à disposition des Locaux Loués, le loyer minimum garanti devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation

RF

LG

jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Indice de référence et calculs : Le taux de variation indiciaire sera calculé en tenant compte :

- d'une part, du dernier indice connu au 1^{er} janvier de l'année considérée ;
- d'autre part, de l'indice strictement correspondant de l'année précédente.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement, ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé en cas d'incertitude par un expert, mandataire commun des Parties désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête par la Partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés à parts égales entre les Parties.

Lors des renouvellements successifs du BAIL, les parties conviennent que la fixation du loyer du bail renouvelé échappera à l'ensemble des règles fixées par le statut des baux commerciaux et notamment l'article L. 145-33 et suivants et R.145-1 du Code de commerce et qu'elle ne sera régie que par la présente clause. Ainsi, le loyer minimum garanti du bail renouvelé sera fixé à QUATRE-VINGTS POUR CENT (80 %) de la moyenne des loyers des trois années civiles précédant la date d'effet du renouvellement.

7.1.2. Loyer Variable

7.1.2.1. Principe

Sans préjudice de l'application éventuelle du loyer minimum ci-dessus, le PRENEUR sera débiteur, chaque 1^{er} janvier d'une année civile, d'un loyer (hors taxes) égal à **SEPT VIRGULE VINGT TROIS POUR CENT (7,23 %)** du chiffre d'affaires (hors taxes) réalisé par lui, ainsi qu'il sera dit ci-après, au cours de l'année civile précédente.

Les Parties déclarent – en tant que de besoin – expressément qu'en l'absence de loyer de référence, la présente « clause recettes » ne constitue pas une clause d'échelle mobile. Elles entendent, en outre, que la fixation du loyer du bail échappe à l'ensemble des règles fixées par les articles L 145-34 et suivants du Code de commerce, et qu'elle ne soit régie que par la présente clause. En conséquence, toute intervention de l'autorité judiciaire tendant à écarter les mécanismes prévus conventionnellement par les Parties, notamment pour rechercher la valeur locative, est exclue d'un commun accord entre BAILLEUR et PRENEUR. Il est, dès lors, expressément convenu que la clause recettes s'appliquera tant lors du premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent bail que lors de ses renouvellements successifs.

7.1.2.2. Mise en œuvre

a) Définition du chiffre d'affaires.

Pour l'application du présent article 7.1.2. le chiffre d'affaires est celui réalisé hors taxes par le PRENEUR, pour une période de douze (12) mois d'activité dans les Locaux Loués, correspondant à l'année civile.

Par chiffre d'affaires du PRENEUR, il est entendu le prix demandé par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises par lui vendus, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes demandées pour des services rendus ou exécutés en faveur de la clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des Locaux Loués ou des surfaces communes du Centre Commercial (sans préjuger de la régularité de ces

RF

LG

dernières activités) sur une période de douze (12) mois

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes, prestations de services, collaborations commerciales ou services résultant de commandes par lettres, téléphone, informatique, Internet ou démarches données ou reçues dans les Locaux Loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile. Il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement. Seront également inclus les intérêts afférents aux ventes à crédit pris en charge par le PRENEUR.

Toutefois, ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés, dans le chiffre d'affaires du PRENEUR, tous les rabais, remises, ristournes, ainsi que les restitutions de commandes annulées, effectués dans le cadre des opérations normales du PRENEUR à des clients du chef de marchandises retournées ou échangées.

b) Obligations du PRENEUR

Remise des documents

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR :

- dans les quinze jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité, et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant l'année échue. Ces états annuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le BAILLEUR puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.
- dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque exercice social du PRENEUR, une déclaration, signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable, relative au chiffre d'affaires total de l'année sociale écoulée.
- Cinq jours après la fin de chaque mois, pour les besoins statistiques du Centre, l'indication de son chiffre d'affaires, sur document certifié par ses soins. A défaut de communication du chiffre d'affaires mensuel dans un délai de 10 jours après la fin du mois considéré, le Bailleur sera fondé à réclamer cent euros d'indemnité par jour de retard.

Comptabilité

Le PRENEUR tiendra en outre, pendant toute la durée du présent bail, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, dans ou à partir des Locaux Loués (ou, le cas échéant, des surfaces communes du Centre Commercial). Ces livres et documents devront être communiqués ou confiés, pour vérification, immédiatement et intégralement, avec les pièces comptables y afférentes, à toute demande du BAILLEUR ou de ses représentants ; ils devront être conservés par le PRENEUR pendant trois années suivant la fin de l'année pour laquelle ils sont établis.

Contrôle comptable

Le BAILLEUR aura, d'autre part, le droit de faire procéder par tout organisme de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état trimestriel ou annuel, à un contrôle des livres et documents tenus par le PRENEUR et afférents à l'établissement du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir des Locaux Loués (ou, le cas échéant, des surfaces communes du Centre Commercial).

Sanctions

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent (2%) le chiffre d'affaires déclaré, les frais du contrôle comptable susvisé seront supportés par le PRENEUR, sans préjudice de tous autres droits et actions du BAILLEUR.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera la résiliation de plein droit du bail sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ; le PRENEUR devra en outre régler au BAILLEUR, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

7.1.3. Exigibilité du loyer

Le loyer est dû trimestriellement et d'avance – au siège du BAILLEUR et à compter de l'ouverture au public – la première fois pour la période restant à courir du mois en cours, puis ensuite aux époques ordinaires de l'année, une somme égale à un trimestre du loyer minimum indiqué comme il est énoncé ci-avant.

En outre, lorsque le chiffre d'affaires réalisé par lui au cours de l'année écoulée aura – en vertu des règles de détermination du loyer variable ci-avant – donné naissance à une dette de loyer supérieure au montant du loyer minimum, le PRENEUR s'acquittera de la somme due au plus tard le 20 janvier de l'année suivante.

7.1.4. Prélèvement bancaire automatique

Le PRENEUR s'engage à souscrire sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des loyers, charges et accessoires sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de prélèvement, au besoin par constitution d'un autre compte bancaire pendant la durée du BAIL, de ses renouvellements et prorogations. Ce compte bancaire devra être suffisamment provisionné.

7.2 – Charges privatives

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges personnelles, de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété. Le PRENEUR acquittera d'une façon générale tous les impôts, contributions, taxes et charges salariales et sociales lui incombant à un titre quelconque ; il devra en justifier au BAILLEUR à toute réquisition. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tous cas, HUIT (8) jours au moins avant la fin du BAIL. De convention expresse, l'impôt foncier est à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR devra acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de rafraîchissement (frais de production d'eau tempérée, ...), de téléphone, réseau informatique, ..., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances acquittées par le BAILLEUR ainsi qu'il est précisé ci-après à l'article 8.3, selon, pour cette dernière, la clé de répartition prévue pour les charges communes comme indiqué ci-après.

Le coût de tous travaux de réparation et d'entretien occasionnés par le fait du PRENEUR et/ou dont le PRENEUR serait responsable pour manquement à l'une des clauses du BAIL, sera supporté exclusivement par le PRENEUR. A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le BAILLEUR est amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

Ainsi, le PRENEUR s'engage notamment à payer, ou à rembourser au BAILLEUR, en cas

RF

LG

d'inexécution de sa part, de toutes les charges et coûts résultant du présent BAIL et notamment de l'article 8.

7.3 – Charges communes au site commercial

Outre le loyer ci-dessus stipulé, et indexé comme il sera dit ci-après, le PRENEUR devra supporter intégralement les charges communes selon les modalités ci-après.

1°) Définition des charges communes

De manière générale, le PRENEUR supportera les charges communes (ainsi définies les "CHARGES COMMUNES") correspondant :

- aux services rendus liés à l'usage des différents éléments permettant l'utilisation des LOCAUX et des parties communes,
- aux dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparation et de remplacement des éléments d'usage commun,
- aux impôts et taxes, liés aux parties communes, sous réserve des dispositions légales.

Les parties communes comprennent notamment :

- les voies de circulation et accès,
- les parkings,
- les espaces verts intérieurs et extérieurs,
- les aires de livraison,
- les façades extérieures,
- les structures, ou parties de structures, non privatives,
- l'ensemble des toitures,
- les VRD
- les escalators, travelators, ascenseurs, escaliers non situés dans les parties privatives, couloirs, allées diverses,
- la surface de la galerie marchande dite "mail", s'il en existe,
- les toilettes publiques,
- les zones dédiées à l'évacuation des déchets.

De convention expresse, est considérée comme partie commune toute partie de l'ensemble immobilier édifiée ou installée sur le site - en ce compris, notamment, les voies de circulation, les espaces verts, l'intégralité des bâtiments formant la galerie marchande ainsi que les locaux affectés à l'exploitation de l'hypermarché, et l'ensemble du CENTRE COMMERCIAL - et qui serait qualifiée telle par la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété d'immeubles si ledit ensemble était l'objet d'une copropriété entre tous les occupants.

Ces CHARGES COMMUNES sont définies aux présentes, mais, en cas d'évolution des services communs, les charges communes récupérables sur le PRENEUR pourront faire l'objet d'une modification par le Règlement Intérieur.

Les CHARGES COMMUNES comprendront les dépenses exposées par le BAILLEUR, tant directement et notamment au titre de toute convention de gestion commune, qu'indirectement au titre de sa participation dans tous syndicats de copropriété, union des syndicats de copropriété, associations syndicales libres, associations foncières urbaines libres, éventuellement gérants des équipements ou des fonctions d'utilité commune au CENTRE COMMERCIAL.

Ainsi, à titre de condition essentielle et déterminante, le PRENEUR accepte d'ores et déjà d'acquitter les charges notamment de copropriété qui seraient liées à la mise en place d'une copropriété, association syndicale libre, ... Dans ce cas, les dispositions relatives à la

pf LG

définition des charges communes ne seraient pas modifiées, le PRENEUR continuerait à en supporter le coût selon les modalités convenues aux présentes

Les CHARGES COMMUNES comprennent

- les dépenses d'utilisation, de nettoyage, d'entretien, de maintenance et de réparation des parties communes (voies de circulation, parkings, mail de galerie, espace verts, toitures, ...),
- les dépenses d'enlèvement, de tri, de stockage, et d'élimination des déchets communs ou spécifiques, tant pour les équipements (locaux, matériels, ...), que pour le personnel affecté, et les autres coûts correspondants (entreprises extérieures, taxes, ...),
- les dépenses liées à l'enlèvements de tous éléments (détritus ou non), naturels ou non (sable, terre, neige, poussières, ...) pouvant encombrer les parties communes,
- les dépenses d'acquisition, d'entretien, d'arrosage, de plantations ou de renouvellement des plantes, espaces verts, décoration végétale, ornements de toute nature, mobilier, matériels et agencements équipant les parties communes (poubelles, bancs, bacs à végétaux, arrêt de bus, éclairages, bornes, bornes de recharge pour véhicules électriques, installations d'accueil des véhicules deux-roues, ...),
- les dépenses d'électricité, d'éclairage, d'eau, téléphone, fibre, informatique, et autres énergies ou réseau, des parties communes,
- les dépenses de ventilation, rafraichissement et chauffage des parties communes,
- les coûts et honoraires des bureaux de contrôle pour les vérifications et rapports, notamment périodiques,
- les dépenses liées à l'entretien des réseaux,
- Le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien,
- les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparation, voire de remplacement ou de renouvellement, y compris quand elles sont occasionnées par la vétusté ou des mises aux normes imposées par la réglementation administrative existante ou à venir ou les services de sécurité, (même, si elles relèvent des articles 605 ou 606 du Code Civil, dans le cas où les dépenses mentionnées se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique), relevant des parties communes, des installations et équipements commun (les installations et équipements installés sur des parties communes, circulations verticales ou horizontales, ... et servant aux occupants du CENTRE COMMERCIAL sont présumés relever des CHARGES COMMUNES, sauf dérogation accordée par le seul BAILLEUR), et notamment pour les structures, sols, revêtements, murs ou vitres, réseaux, appareils de chauffage-rafraichissement, sprinklage, réseau incendie et RIA, travelators, ascenseurs, escalators, monte-charges contrôle d'accès, barrières, clôture, installations photovoltaïques éventuelles, groupes électrogène, ...
- Les dépenses destinées à assurer la sécurité (sans que le BAILLEUR ne contracte à ce titre une obligation à l'égard du PRENEUR), telles que sécurité incendie service d'ordre du CENTRE COMMERCIAL,

RF

LG

- Les dépenses destinées à assurer la surveillance et le gardiennage (s'il est mis en place) du CENTRE COMMERCIAL (notamment, si ils existent, les systèmes de vidéo-surveillance, gardiennage, de contrôles d'accès, ...), notamment au regard des règlements publics, ou des obligations découlant pour le BAILLEUR de la souscription des polices d'assurances du CENTRE COMMERCIAL.
- Toutes les primes d'assurances contractées pour la totalité des parties communes du CENTRE COMMERCIAL, ainsi que leur équipement, l'agencement et le mobilier des parties communes et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion – vandalisme et bris de glaces – responsabilité civile, dégâts des eaux, - déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, en ce compris les garanties annexes dont la perte de loyers,
- les frais, dépenses et charges liés à l'administration, la gestion et la direction du CENTRE COMMERCIAL (personnel, ...),
- les coûts afférents aux locaux qui seraient mis à la disposition de l'Association des commerçants,
- la totalité des charges de copropriété, de l'ASL, ou de l'AFUL, ou de toute organisation apparentée, s'il en existe, et qui concerneraient les parties communes, même si elles sont facturées au BAILLEUR, le PRENEUR acceptant, à titre de condition essentielle, de les prendre en charge financièrement,
- les honoraires de gestion immobilière (à l'exception des honoraires du BAILLEUR pour la gestion de ses propres loyers), et/ou le cas échéant des syndics de copropriété, des Président d'union des syndicats de copropriété, Président d'associations syndicales libres, Présidents d'associations foncières urbaines libres,
- l'impôt foncier (et toutes taxes additionnelles à l'impôt foncier), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage et les contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels les parties communes du CENTRE COMMERCIAL peuvent ou pourront être assujetties, ainsi que toutes taxes locatives frappant ou pouvant frapper les parties communes ;
- la participation pour l'assainissement collectif (PAC) du CENTRE COMMERCIAL et/ou toute taxe qui s'y ajouterait ou s'y substituerait ;
- Et plus généralement toutes autres fournitures et prestations quelles qu'elles soient concernant le CENTRE COMMERCIAL et profitant directement ou indirectement au PRENEUR.

En cas d'utilisation des prestations et services communs pour des besoins particuliers du PRENEUR, le BAILLEUR pourra facturer au PRENEUR qui l'accepte, les sommes correspondant à cet excès d'utilisation.

Il en serait notamment ainsi dans l'hypothèse où les LOCAUX seraient ouverts au public en dehors des heures d'ouverture générale du CENTRE COMMERCIAL.

L'ensemble des dépenses visées au présent paragraphe comprennent tous les frais et accessoires, et notamment les frais de personnel, charge sociales comprises, les contrats passés avec des tiers pour la réalisation desdites prestations, consommables, matériels, fournitures, équipements, électricité, eau, carburant, téléphone et informatique, impôts et

RF

LG

taxes, dépenses d'amortissement, de renouvellement ou d'acquisition

2°) Répartition des charges communes

Sous réserve de l'existence de règles d'ordre public éventuellement applicables, les charges seront réparties comme il est dit ci-après :

- Les charges relatives aux parties communes dont jouissent uniquement les exploitants du site Baléo 2, tel qu'il figure sur le plan de masse annexé aux présentes (ANNEXE 1), seront réparties au prorata de la SURFACE GLA des LOCAUX par rapport à la SURFACE GLA du site Baléo-2, lequel est conventionnellement formé par l'hypermarché et les locaux formant la galerie marchande.
- Les charges relatives aux parties communes dont jouissent les exploitants du CENTRE COMMERCIAL (et notamment et sans que cette liste ne soit exhaustive : les parkings extérieurs et souterrains, les voies de circulation, les espaces verts extérieurs...), seront réparties au prorata de la SURFACE GLA des LOCAUX par rapport à la SURFACE GLA du CENTRE COMMERCIAL, lequel est conventionnellement formé par l'hypermarché et les locaux formant la galerie marchande, et les autres tranches composant le CENTRE COMMERCIAL au fur et à mesure de leur ouverture au public.

Il est précisé que le BAILLEUR supportera la quote-part de charges communes afférente aux locaux non loués.

Ces critères de répartition sont valables tant pour les charges de copropriété éventuelles que pour les autres charges définies dans le présent BAIL, nonobstant le fait que des LOCAUX soient loués dans tel ou tel lot de copropriété.

3°) Règlement des charges communes

Le PRENEUR devra, à compter de l'ouverture des LOCAUX au public, puis selon les mêmes périodicité et modalités que le loyer (et notamment par prélèvement automatique), verser sa quote-part de provision pour charges. La quote-part de provision annuelle est égale à **42 EUROS HORS TVA par mètre carré GLA de cellule**.

Le PRENEUR versera par ailleurs, avec la provision sus-visée et selon la même périodicité, une provision annuelle au titre de la taxe foncière, d'un montant de **12 EUROS HORS TVA par m² GLA de cellule de rez-de-chaussée**.

Le BAILLEUR pourra en tout état de cause ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant s'il apparaît que les prévisions sont ou seront en deçà des dépenses réelles. Le BAILLEUR se réserve également la faculté d'appeler un fonds de roulement (ne portant pas intérêt au profit du PRENEUR) dans la limite d'un trimestre de charges prévisionnelles.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et les charges définitivement réparties entre les preneurs, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle de l'appel des charges, ou, si l'immeuble est en copropriété, dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la reddition des charges sur l'exercice annuel.

Le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte. Si cette régularisation fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur le ou les acomptes trimestriels suivants.

Si cette régularisation fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur le

BF

LG

ou les acomptes mensuels suivants

Le PRENEUR s'engage par ailleurs à rembourser au BAILLEUR toutes autres taxes ou contributions existantes ou à venir pour la partie afférente aux LOCAUX, dès réception de l'avis d'imposition, et les sommes dues au titre des assurances contractées dès réception des justificatifs adressés par la compagnie d'assurances. Le PRENEUR s'engage à rembourser sans délai lesdites sommes, TVA en sus, à réception de la facture émise par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

7.4 – Dépôt de Garantie

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, dès ce jour, un dépôt de garantie, non productif d'intérêts. Il sera remboursable (sans imputation possible du dernier terme) au départ du Preneur, après déduction de toutes sommes pouvant être dues au Bailleur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres.

Le montant du dépôt de garantie correspond à un (1) terme de LOYER TRIMESTRIEL, hors TVA et hors charges soit HUIT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (8 450,00€). Il sera révisé sur demande du Bailleur, lors de chaque indexation et révision du montant du loyer pour qu'il corresponde toujours au nombre de termes de loyers convenu. Aucun fait de tolérance, ou omission de la part du Bailleur, ne vaudra renonciation à l'actualisation de son montant.

En cas de transfert du droit au bail en cours de contrat, dans quelques conditions qu'il intervienne, le Preneur s'interdit de demander au cessionnaire le remboursement dudit dépôt de garantie. Ce dépôt lui sera restitué par le Bailleur après apurement de son compte.

7.5 – Pénalités

Tous loyer, charges, provision et accessoires non réglés dans les HUIT (8) jours de son échéance, produira de plein droit, à compter d'une mise en demeure, intérêt au taux EURIBOR Trois Mois en vigueur au jour d'exigibilité dudit loyer, majoré de 5 points, plus taxes, et ce sans nuire à l'exigibilité des sommes dues.

ARTICLE 8 – CHARGES ET CONDITIONS

8.1 – Conditions Générales

Le BAIL est conclu entre les PARTIES sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles ci-dessous, que le PRENEUR s'engage à accepter et à accomplir fidèlement.

Elles seront applicables tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des LOCAUX, et ce, tant pendant la durée du BAIL initial que pendant ceux qui lui feront suite.

RF

LG

Aménagements avant l'ouverture au public

Les LOCAUX seront livrés bruts de béton, fluides et réseaux en attente, vitrines non posées.

Le PRENEUR devra utiliser les fourreaux installés à cet effet pour alimenter la cellule en fluides.

Le PRENEUR fera installer, à ses frais et sous sa responsabilité, la ou les vitrine(s) de la cellule, dans le respect des prescriptions du Cahier des charges annexé aux présentes.

De même, le PRENEUR aura la charge de l'installation de toutes palissades sur la/les façades des LOCAUX, conformément audit Cahier des Charges. Si ces palissades ont été installées à l'initiative du BAILLEUR préalablement à la prise de possession, leur cout sera remboursé par le PRENEUR à première demande du BAILLEUR.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR, qui s'oblige, à titre de condition essentielle et déterminante pour le BAILLEUR, à effectuer à ses frais exclusifs les travaux d'aménagement et de décoration intérieurs, nécessaires à la mise en place et à la mise en évidence de son concept commercial, le tout sous réserve :

- de la validation préalable par le BAILLEUR des plans d'aménagement et du dossier de travaux du PRENEUR, que celui-ci lui s'engage à soumettre au BAILLEUR dès qu'ils seront arrêtés ;
- de l'accord préalable du BAILLEUR et des personnes qu'il désignera à cet effet (architectes, bureaux d'études et de contrôle...) pour les travaux, pose d'enseigne, ... non prévus en Annexe, le cas échéant ;
- de l'obtention préalable par le PRENEUR des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux et à l'ouverture de son magasin. A cet effet, le PRENEUR devra soumettre au BAILLEUR et à son architecte, pour accord préalable, toute demande de permis d'aménagement, déclaration préalable ou autre demande d'autorisation administrative nécessaires à la réalisation desdits travaux ;
- que le PRENEUR respecte l'ensemble des dispositions du Cahier des Charges techniques et du règlement intérieur applicables au CENTRE COMMERCIAL, ainsi que l'ensemble des textes législatifs et réglementaires en cours ou à venir concernant ce type de travaux et plus particulièrement les textes applicables en matière de sécurité ;
- que le PRENEUR réalise lesdits travaux conformément aux règles de l'art et dans le respect de la réglementation en vigueur, en appliquant strictement les directives qui lui seraient données par le BAILLEUR, son représentant, ou son prestataire technique autorisé (architecte, maîtrise d'œuvre d'exécution, pilote ou assistance maîtrise d'ouvrage, bureaux d'études et de contrôle), dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR ;
- que le PRENEUR souscrive, si la nature des travaux le justifie, une assurance dommages à l'ouvrage et constructeur non réalisateur ainsi qu'une assurance tous risques chantier conformes aux dispositions légales et réglementaires en la matière, et plus généralement, toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux, et à justifier au BAILLEUR, préalablement au début des travaux, de la souscription de ces polices et du paiement des primes y afférentes au moyen d'une attestation de la compagnie d'assurances précisant la nature des risques couverts. Le PRENEUR s'oblige à déclarer à la compagnie d'assurances, dans le délai d'UN (1) mois à compter de l'achèvement des travaux, les travaux effectivement exécutés, à régler immédiatement, s'il y a lieu, à ladite compagnie le complément de primes et à justifier au BAILLEUR dans un délai de six mois à compter de l'achèvement des travaux desdits déclaration et règlement de complément de primes

RF

LG

Lesdits travaux prévus au présent paragraphe devront être réalisés dans un délai de **SEPT (7) SEMAINES** à compter de la mise à disposition des **LOCAUX** prévue à l'article 4.2, de sorte à pouvoir ouvrir au public au plus tard à la date du 9 Aout 2021 stipulée à l'article 6 ci-avant.

Le PRENEUR s'oblige, en outre :

- à déposer, si nécessaire, préalablement à l'exécution des travaux sus énoncés, une déclaration d'ouverture de chantier et à en justifier au BAILLEUR ;
- à déposer, si nécessaire, la déclaration d'achèvement des travaux prévue par la réglementation en vigueur si la nature des travaux réalisés le commande ;
- à respecter, dans le cadre de l'exécution de ses travaux, les autorisations administratives obtenues par le BAILLEUR, afin de ne pas faire obstacle à la délivrance au profit du BAILLEUR de l'attestation de non contestation de la conformité prévue par la réglementation.

Une fois les travaux d'aménagement des LOCAUX et de la façade réalisés conformément aux documents annexés aux présentes et/ou, à défaut de plan d'aménagement ou de façade annexé, aux documents produits par le PRENEUR et validés par le BAILLEUR, la réalisation desdits travaux devra être agréée par l'architecte du BAILLEUR ou toute personne que ce dernier substituerait (et notamment, les bureaux d'études et de contrôle délégués par le BAILLEUR), avant son ouverture au public.

En fin de jouissance, aucune indemnité ne sera due par le BAILLEUR du fait de l'aménagement desdits locaux réalisés par le PRENEUR, le BAILLEUR devenant automatiquement propriétaire desdits aménagements, sauf si le BAILLEUR exige que les LOCAUX lui soient restitués dans l'état dans lequel ils ont été livrés ; cette option n'appartient qu'au seul BAILLEUR, ainsi que le PRENEUR y consent dès à présent.

Il est interdit au PRENEUR d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux parties communes, ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, nappes de sprinklage ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les LOCAUX.

En outre, le PRENEUR s'oblige à se conformer scrupuleusement aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires applicables aux LOCAUX.

Aménagements et améliorations en cours de bail

En cours de bail, tous les travaux, améliorations et aménagements et choix esthétiques, ainsi que la pose d'enseignes du PRENEUR, même s'ils ne comportent aucun changement de distribution, percements de cloisons ou autres, devront être soumis à l'autorisation préalable du BAILLEUR.

Ces travaux devront être réalisés dans le strict cadre de l'autorisation du BAILLEUR, des dispositions légales, du cahier des charges, et du règlement intérieur.

S'agissant desdits travaux, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR, préalablement à la réalisation des travaux projetés, un dossier complet décrivant lesdits travaux (plans, matériaux utilisés, techniques utilisées, choix esthétiques, ...) réalisé par son architecte ou son maître d'œuvre, ou l'entreprise.

Il devra également remettre un "dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage" tel que prévu à l'article L4532-16 du Code du Travail et dans ses textes d'application et notamment R4532-95, sous peine de se voir interdire par le BAILLEUR l'ouverture des LOCAUX au public postérieurement à la réalisation desdits travaux. Réciproquement, le BAILLEUR tiendra, le cas échéant, le même dossier à disposition du PRENEUR en cas de travaux autorisés par

BF

LG

lui

Le PRENEUR devra exécuter ces travaux d'aménagement, d'amélioration et de décoration intérieure des LOCAUX, à ses frais et risques, dans le strict respect des conditions et exigences figurant dans le cahier des charges techniques annexé aux présentes, ou autres documents, et des autorisations qui pourraient lui être consenties par le BAILLEUR.

Toutes constructions, tous travaux, aménagements, installations, embellissements et décors quelconques qui auraient été faits par le PRENEUR, seront conservés par le BAILLEUR sans indemnité au profit du PRENEUR, ceux-ci devenant de plein droit la propriété du BAILLEUR à la date de libération effective des LOCAUX, le BAILLEUR pouvant toutefois réclamer du PRENEUR qu'il procède à la dépose et au retrait de tout aménagement, agencement, installation, meuble ou décors, sans indemnité au profit du PRENEUR, lorsque lesdits aménagements, agencements, installations, meubles ou décors perturbent significativement la relocation des LOCAUX. Par ailleurs, et concernant les travaux qui n'auraient pas été expressément autorisés par le BAILLEUR, ce dernier aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif ou les conserver sans indemnité au profit du PRENEUR, ceux-ci devenant alors de plein droit sa propriété à la date de libération effective des LOCAUX.

Le PRENEUR s'engage, dans le cas où des assurances seraient obligatoires légalement en raison de la nature de ces travaux, à couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. A cet effet, il communiquera au BAILLEUR, avant tout démarrage des travaux, une copie (i) des conditions particulières des polices d'assurances visées aux articles L 242 1 du Code des Assurances ("dommages-ouvrage") et L 241 1 et L 242 2 du Code des Assurances (constructeur non-réalisateur) et (ii) des conditions particulières de la police de responsabilité civile générale ("RC exploitation RC maître d'ouvrage"), et (iii) des conditions particulières de la police "tous risques chantiers", ainsi qu'une attestation d'assurance émanant de la compagnie d'assurance (et, en aucun cas, du courtier ou agent d'assurance) et justifiera du paiement de la prime provisionnelle ou, le cas échéant, de la prime définitive qui lui aura été appelée par son assureur.

Le PRENEUR devra également justifier que l'ensemble de ses intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité chef d'entreprise, pour le cas où les travaux réalisés entreraient dans le champ d'application de ces garanties. Le PRENEUR s'engage également à respecter toutes les "obligations et solidarité financière des donneurs d'ordre et des maîtres d'ouvrage" prévues notamment aux articles L. 8222-1 et suivants du Code du Travail et à en justifier à première demande au BAILLEUR, sous peine de se voir contraint d'arrêter les travaux jusqu'à la transmission des documents justifiant de l'accomplissement des diligences prévues par le Code du Travail.

Il est interdit au PRENEUR d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, nappes de sprinklage, circulation des fluides, courants forts ou faibles, fibres, ... ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les LOCAUX ou dans le bâtiment dont ils dépendent. Il devra laisser le BAILLEUR, ou les entreprises concernées, intervenir sur ces éléments, sans pouvoir invoquer un quelconque trouble de jouissance, une indemnité, ou une réduction de loyer.

En outre, le PRENEUR s'oblige à se conformer scrupuleusement aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires applicables aux LOCAUX.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute

BP

LG

lui

Le PRENEUR devra exécuter ces travaux d'aménagement, d'amélioration et de décoration intérieure des LOCAUX, à ses frais et risques dans le strict respect des conditions et exigences figurant dans le cahier des charges techniques annexé aux présentes, ou autres documents, et des autorisations qui pourraient lui être consenties par le BAILLEUR.

Toutes constructions, tous travaux, aménagements, installations, embellissements et décors quelconques qui auraient été faits par le PRENEUR, seront conservés par le BAILLEUR sans indemnité au profit du PRENEUR, ceux-ci devenant de plein droit la propriété du BAILLEUR à la date de libération effective des LOCAUX, le BAILLEUR pouvant toutefois réclamer du PRENEUR qu'il procède à la dépose et au retrait de tout aménagement, agencement, installation, meuble ou décors, sans indemnité au profit du PRENEUR, lorsque lesdits aménagements, agencements, installations, meubles ou décors perturbent significativement la relocation des LOCAUX. Par ailleurs, et concernant les travaux qui n'auraient pas été expressément autorisés par le BAILLEUR, ce dernier aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif ou les conserver sans indemnité au profit du PRENEUR, ceux-ci devenant alors de plein droit sa propriété à la date de libération effective des LOCAUX.

Le PRENEUR s'engage, dans le cas où des assurances seraient obligatoires légalement en raison de la nature de ces travaux, à couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable. A cet effet, il communiquera au BAILLEUR, avant tout démarrage des travaux, une copie (i) des conditions particulières des polices d'assurances visées aux articles L 242 1 du Code des Assurances ("dommages-ouvrage") et L 241 1 et L 242 2 du Code des Assurances (constructeur non-réalisateur) et (ii) des conditions particulières de la police de responsabilité civile générale ("RC exploitation RC maître d'ouvrage"), et (iii) des conditions particulières de la police "tous risques chantiers", ainsi qu'une attestation d'assurance émanant de la compagnie d'assurance (et, en aucun cas, du courtier ou agent d'assurance) et justifiera du paiement de la prime provisionnelle ou, le cas échéant, de la prime définitive qui lui aura été appelée par son assureur.

Le PRENEUR devra également justifier que l'ensemble de ses intervenants et y compris leurs sous-traitants éventuels, sont titulaires au moment des travaux d'une police de responsabilité civile décennale conforme à la loi du 4 janvier 1978 et à ses décrets, et d'une police de responsabilité chef d'entreprise, pour le cas où les travaux réalisés entreraient dans le champ d'application de ces garanties. Le PRENEUR s'engage également à respecter toutes les "obligations et solidarité financière des donneurs d'ordre et des maîtres d'ouvrage" prévues notamment aux articles L. 8222-1 et suivants du Code du Travail et à en justifier à première demande au BAILLEUR, sous peine de se voir contraint d'arrêter les travaux jusqu'à la transmission des documents justifiant de l'accomplissement des diligences prévues par le Code du Travail.

Il est interdit au PRENEUR d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, nappes de sprinklage, circulation des fluides, courants forts ou faibles, fibres, ... ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les LOCAUX ou dans le bâtiment dont ils dépendent. Il devra laisser le BAILLEUR, ou les entreprises concernées, intervenir sur ces éléments, sans pouvoir invoquer un quelconque trouble de jouissance, une indemnité, ou une réduction de loyer.

En outre, le PRENEUR s'oblige à se conformer scrupuleusement aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires applicables aux LOCAUX.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute

Handwritten signature

Handwritten signature LG

autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucune façon être inquiété à ce propos

Jouissance, respect et entretien des LOCAUX

Le PRENEUR jouira raisonnablement des LOCAUX, les maintiendra en parfait état, les entretiendra, et effectuera pendant la période d'exploitation et à ses frais toutes réparations locatives et d'entretien qui s'avèreraient indispensables, y compris celles dues à la vétusté

Le PRENEUR prendra les Locaux, objet du Bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de la mise à disposition, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, ni au moment de l'entrée en jouissance ni pendant toute la durée du Bail ou ses éventuels renouvellements, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit ou quelle qu'en soit la cause, à l'exception de celles limitativement prévues à l'article 606 du Code civil.

En conséquence, le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les Locaux, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, à ses frais exclusifs, toutes réparations et travaux, nettoyages, remplacements, réfections, travaux de sécurité ou mises aux normes existantes ou nouvelles, et imposées ou non par une autorité administrative ou judiciaire, de quelle que nature que ce soit et pour quelque cause que ce soit, dès lors que ceux-ci s'avèreront nécessaires, et même si les réparations, remplacements ou travaux quelconques sont ordonnés par l'autorité administrative, sous réserve que ces travaux ne soient pas visés à l'article 606 du Code civil.

Toutefois, dans les cas visés ci-dessus (notamment alinéas 2 et 3), le PRENEUR conservera à sa charge les réparations visées par l'article 606 du Code civil, dans le cas où ces dépenses se rapportent à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Conformément à l'article 605 du Code civil, dans tous les cas où les réparations visées à l'article 606 sont dues au défaut d'entretien du PRENEUR, le PRENEUR conservera la charge des dépenses relatives à tous les travaux, y compris ceux de l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR devra en outre maintenir, voire remplacer en parfait état d'entretien, de fonctionnement et de sécurité toutes ses installations, équipements spécifiques, chauffage-climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique et installations de sprinklage afin de les maintenir et de les rendre en parfait état d'utilisation.

Le PRENEUR devra procéder aux vérifications périodiques obligatoires par des entreprises habilitées (SOCOTEC, APAVE, ...) et à en justifier au BAILLEUR avec copie, au moins une fois par an, des rapports correspondants. A défaut, le BAILLEUR pourra mandater toute entreprise de son choix, aux frais du PRENEUR, pour réaliser tous entretiens et interventions nécessaires.

Le PRENEUR devra maintenir les LOCAUX dans un excellent état de manière à conserver au CENTRE COMMERCIAL son attractivité, et notamment : entretien, fonctionnement (et remplacement si nécessaire), propreté, sécurité, ... des LOCAUX, et notamment : éclairage complet, peinture, revêtements de sols et murs, vitres, accessoires, ...

Le PRENEUR devra fournir à première demande du BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées au sujet des conditions d'exécution du Bail.

Le PRENEUR s'oblige à informer, immédiatement, le BAILLEUR de toute réparation qui

RF

LG

deviendrait nécessaire, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les LOCAUX, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice subi du fait, notamment, de l'absence de déclaration aux assureurs.

Le PRENEUR prendra toutes les mesures pour éviter les dégâts du gel, procéder à l'enlèvement de la neige et du verglas, ou à tous autres événements naturels (coulées de boues, ...) et devra se conformer à toutes les prescriptions, administratives et autres, régissant l'activité exercée dans les LOCAUX.

Le PRENEUR se chargera de faire détruire, à ses frais, dès leur apparition, les insectes, rongeurs et parasites, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété, d'une façon quelconque à ce sujet.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais du PRENEUR, dix jours après la première présentation d'une lettre recommandée avec avis de réception restée sans effet, sauf cas d'urgence (et notamment en cas de risque de danger aux personnes et aux biens), auquel cas le délai de dix jours susvisé ne sera pas applicable.

Le PRENEUR devra restituer les locaux en fin de Bail en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature conformément aux obligations contractées dans le Bail.

Les équipements, matériels et installations dissociables appartenant au PRENEUR devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les Locaux en état après cet enlèvement.

Sécurité

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les dispositions légales et réglementaires, et le cas échéant à veiller au respect des installations de sécurité (SSI, RIA, ...), de ne pas encombrer les accès et notamment les issues de secours, de ne pas avoir de comportement contraire aux règles de sécurité.

Le cas échéant, et si le BAILLEUR le demandait, en coordination avec les services de sécurité, le PRENEUR s'engage à le désigner comme responsable unique de sécurité ; dans ce cas, il lui transmettrait sans délai l'ensemble des rapports et contrôle périodiques concernant ses installations.

Dans tous les cas, le PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement les consignes de sécurité qui lui seraient transmises par le BAILLEUR ou tous tiers autorisés, et à faciliter l'accès des services de sécurité à ses LOCAUX.

Garnissement

Le PRENEUR garnira les LOCAUX et les tiendra constamment garnis pendant toute la période d'exploitation de meubles, matériels et marchandises, en quantité et en valeur suffisantes pour satisfaire à la destination de son commerce telle qu'indiquée aux présentes, et répondre du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions et charges du BAIL.

Visite des lieux

Le BAILLEUR se réserve le droit, pour lui ou toute personne le représentant, d'entrer dans les LOCAUX aux heures définies d'un commun accord afin de les visiter.

RF

LG

Toutefois, le BAILLEUR devra prévenir le PRENEUR de ses visites au moins QUARANTE-HUIT (48) heures à l'avance, hormis en cas d'urgence. Il pourra ainsi prendre les mesures conservatoires de ses droits.

Dans l'éventualité où le PRENEUR résilierait le BAIL ou le BAILLEUR donnerait congé, le BAILLEUR aurait droit de faire visiter les LOCAUX, moyennant une information préalable d'au moins QUARANTE-HUIT (48) heures, pendant la période de préavis, mais en présence du PRENEUR et aux heures d'ouverture de son commerce.

Exploitation de la surface de vente

Le PRENEUR s'engage pendant toute la durée du BAIL, à exploiter commercialement le LOCAL LOUE par l'ouverture au public de la totalité de cette surface de vente conformément à la législation en vigueur et aux heures d'ouverture du CENTRE COMMERCIAL. Il s'engage à utiliser la totalité de la surface de vente définie comme telle dans les plans annexés (ANNEXE 3), pour la vente au public à emporter, et non comme surface d'exposition.

Eu égard à l'importance extrême que représente, pour le BAILLEUR, l'autorisation d'exploiter commercialement les LOCAUX objets des présentes, il est précisé que le PRENEUR s'engage à maintenir accessible au public l'intégralité de cette surface de vente conformément aux plans annexés ; sans jamais la diminuer sous quelque forme que ce soit (création de réserve, bureau, etc.). Le PRENEUR s'interdit d'encombrer les vitrines, et s'oblige à les éclairer conformément aux dispositions du Règlement Intérieur (ANNEXE 4). Ces obligations constituent une condition essentielle du BAIL sans lesquelles le BAILLEUR n'aurait pas conclu les présentes.

Impôts et charges diverses

LE PRENEUR acquittera l'impôt foncier et les taxes additionnelles afférents aux LOCAUX. Cet impôt foncier et les taxes additionnelles seront répartis entre les locataires du CENTRE COMMERCIAL en fonction des valeurs affectées à chaque local par l'administration fiscale. Si les LOCAUX sont une partie du local pris pour référence par l'administration fiscale, l'impôt foncier et les taxes additionnelles seront calculés au prorata des surfaces ; en cas de prise à bail ou de fin de bail en cours d'année, l'impôt foncier et les taxes additionnelles seront remboursés par le PRENEUR au BAILLEUR prorata temporis. Il en sera de même pour toute autre taxe ou impôt qui sera affecté aux LOCAUX.

Le cas échéant, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR outre la taxe foncière (et les taxes additionnelles à la taxe foncière), toute autre taxe existante ou pouvant être créée afférente aux LOCAUX.

Travaux du BAILLEUR

Le PRENEUR devra :

- souffrir, sans indemnité, ni diminution de loyer, toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le Centre ou l'ensemble immobilier ou les terrains adjacents, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, y compris si la durée des travaux excède une période de VINGT ET UN jours consécutifs.
- faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencement divers, canalisations, et appareils dont la dépose serait nécessaire.
- supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement

BF

LG

de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz et de l'électricité, de chauffage ou du téléphone. Le BAILLEUR prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le PRENEUR de ses travaux. Il informera celui-ci de la réalisation desdits travaux au moins quarante-huit heures à l'avance, sauf en cas d'urgence.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduits, câbles, et fils qui desservent d'autres parties du CENTRE COMMERCIAL et qui traversent les locaux loués. Le BAILLEUR, ou toute personne mandatée par lui, est d'ores et déjà autorisé à pénétrer, dans ces cas, dans les LOCAUX.

Le PRENEUR devra déposer et reposer à ses frais et sans délai tous les éléments de décoration, meubles, coffrages, agencements, appareils, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux du BAILLEUR quelle qu'en soit la nature.

Si exceptionnellement, l'accès du local, objet des présentes, était entièrement condamné, par suite de travaux imposés par le BAILLEUR, le loyer cesserait de courir pendant la durée de l'impossibilité absolue d'accès.

Toutefois, le BAILLEUR pourra proposer au PRENEUR une cellule commerciale provisoire, qui lui appartiendra de refuser ou d'accepter, dont les conditions de mise à disposition, seront soumises aux présentes.

Le PRENEUR devra également supporter tous travaux quelles qu'en soient la nature, l'importance et la durée qui seraient exécutés dans les immeubles voisins, sur la voie publique, ou dans le CENTRE COMMERCIAL, à l'initiative du BAILLEUR, de voisins ou de tiers, sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution ou interruption de loyer, le BAILLEUR ne devant jamais être recherché ou inquiété à ce sujet.

Renonciation à recours contre le BAILLEUR

Sauf faute du BAILLEUR, et outre les dispositions figurant à l'article ASSURANCES, le PRENEUR ne pourra pas invoquer la responsabilité du BAILLEUR dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autre acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les LOCAUX, le BAILLEUR n'assumant notamment aucune garantie à cet égard ni aucune obligation de gardiennage et surveillance, et étant spécifiquement déchargé de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil
- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du rafraîchissement ou du chauffage, ou en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement des ascenseurs et des monte-charges, s'il en est installé, ainsi que dans la fourniture des fluides, réseau de données, mauvaise qualité ou absence de réception de réseau téléphonique,
- en cas de modifications ou suppression de prestations communes, notamment de gardiennage,
- en cas de fermeture partielle ou temporaire du CENTRE COMMERCIAL,
- en cas d'inondation ou d'indisponibilité temporaire des parkings,
- en cas de dégâts causés aux LOCAUX et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR,
- en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants, du CENTRE COMMERCIAL, de leur personnel, fournisseurs ou clients,
- en cas de troubles émanant de tiers ou de manifestations de nature à affecter l'exploitation du PRENEUR,

BF

LG

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR en cas de dommages matériels ou immatériels des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité du fait de la survenance des événements susvisés

Réclamations de tiers ou à l'encontre de tiers

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les occupants éventuels de l'immeuble dont dépendent les LOCAUX, des immeubles voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, ou trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant à l'occasion de son emménagement, de l'exécution du BAIL ou de son déménagement.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

Parkings – Voies de circulation

Le PRENEUR s'oblige à préserver la qualité de l'accès de la clientèle des LOCAUX et du CENTRE COMMERCIAL à l'utilisation des parkings, voies et mails de circulations. Il s'interdit en conséquence toute intervention qui serait de nature à altérer la qualité de cet accès

A ce titre, le PRENEUR s'engage à respecter les décisions du BAILLEUR, qui pourra utiliser des surfaces du parking pour des ventes promotionnelles, expositions, ... ou l'implantation de tout bâtiment de son choix, et ce sans que le PRENEUR ne puisse formuler aucune réclamation, indemnité, ou réduction de loyer auprès de quiconque, quel qu'en soit le motif, y compris en cas de difficultés d'accès au CENTRE COMMERCIAL.

Le parking sera accessible aux clients du PRENEUR aux heures d'ouverture du CENTRE COMMERCIAL.

Destruction partielle ou totale des LOCAUX

Si les LOCAUX venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque, le BAIL sera, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, suspendu de plein droit, le temps pour le BAILLEUR de réaliser les travaux, à moins que ce dernier renonce à les reconstruire ; dans ce dernier cas, le BAIL serait résilié de plein droit, sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées ci-dessus étant acquis au BAILLEUR.

Par ailleurs, en cas de sinistre sur les LOCAUX, le BAILLEUR n'est pas tenu d'affecter à la réparation, la réfection ou la reconstruction aucune somme supérieure au montant de l'indemnité d'assurance qui lui serait allouée..

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance permettant de couvrir ses coûts de réinstallation, limitée, s'il y a lieu, à la période nécessaire à la reconstruction des Locaux, si les PARTIES conviennent du maintien du Bail.

RF

LG

En cas de démolition ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, les droits du PRENEUR sont réservés contre la Ville ou l'Etat ou toute autorité expropriante, sans que rien ne puisse être réclamé au BAILLEUR

Modifications - Tolérances

Toute dérogation aux présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

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

8.2 – Assurances

Assurance souscrite par le BAILLEUR :

Le BAILLEUR souscrira un contrat d'assurances Multirisques garantissant l'immeuble où se situe les LOCAUX contre notamment les risques suivants :

- incendie, explosion, foudre, électricité, fumées, bris de glace
 - chute d'aéronef, choc de véhicules terrestres,
 - dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques,
 - tempêtes, grêle, poids de la neige ou autres éléments, catastrophes naturelles,
 - émeutes, mouvements populaires, vandalisme,
 - responsabilité civile immeuble,
 - recours des voisins et des tiers,
- cette liste étant énonciative et non limitative.

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, au titre de sa participation aux CHARGES COMMUNES, les primes d'assurance ainsi payées par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables, et notamment la perte de loyer pour une durée maximum de DEUX (2) années. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le BAILLEUR.

Assurance souscrite par le PRENEUR :

A – Pendant la période des travaux dont il a la responsabilité :

Le PRENEUR a obligation de mettre en place les assurances ci-après :

- une police d'assurance de Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité à raison de tous dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, le Bailleur et ses intervenants étant tiers.

Le PRENEUR devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque.

- une police d'assurance Tous Risques Chantier destinée à couvrir toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le PRENEUR qui devra garantir :
 - les dommages aux travaux du PRENEUR depuis leur démarrage jusqu'à leur réception,

PF

LG

les dommages provenant des ouvrages du BAILLEUR atteignant les travaux d'aménagement du Preneur et sans recours contre le BAILLEUR et ses constructeurs,

- une police d'assurance Dommages Ouvrage / Constructeurs Non Réalisateurs destinée à garantir les dommages de nature décennale pouvant survenir après réception et affectant les ouvrages des PRENEUR.

Le BAILLEUR et son assureur conserveront tous recours contre le PRENEUR à raison des dommages causés aux ouvrages du BAILLEUR par les travaux du PRENEUR, que ce soit en cours de travaux ou après réception.

B – Assurance exploitation du PRENEUR

Le PRENEUR devra souscrire un contrat d'assurances multirisques, garantissant, au minimum :

- ses aménagements, immeubles par nature ou par destination,
- son matériel,
- son mobilier
- ses marchandises.

Contre les risques suivants :

- incendie, explosion, foudre, électricité, vandalisme, fumées, bris de glace
- chute d'aéronef, choc de véhicules terrestres,
- dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques,
- tempêtes, grêle, poids de la neige ou autres éléments, catastrophes naturelles,
- émeutes, mouvements populaires, vandalisme,
- responsabilité civile,
- recours des voisins et des tiers,
- perte d'exploitation pendant une durée d'au moins 12 mois,
- prise en charge de toutes les interventions nécessaires pour la remise en service des organes de sécurité de site en cas de sinistre dont l'origine se situe dans les LOCAUX loués au PRENEUR,

cette liste n'étant pas exhaustive, et le PRENEUR demeurant libre d'assurer des risques supplémentaires.

Justification des assurances – Informations – Contrôles

Préalablement à la prise d'effet du bail ou de la date de mise à disposition des locaux, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR une attestation de ses polices d'assurances.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire ses effets qu'UN (1) mois après une notification par lettre recommandée de l'assureur au BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au BAILLEUR par la remise d'attestations d'assurances émanant de la compagnie d'assurances et non d'un courtier.

Le PRENEUR devra justifier de la couverture des risques et du paiement des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Le preneur devra faire contrôler annuellement ses installations et équipements par un organisme de contrôle agréé par le BAILLEUR, par exemple SOCOTEC ou APAVE, et remettre les rapports au BAILLEUR.

RF

LG

Par ailleurs, le PRENEUR s'engage à faire connaître au BAILLEUR tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux LOCAUX. Au cas où l'activité du PRENEUR aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le PRENEUR supporterait toutes les surprimes y afférentes.

Le PRENEUR s'engage à se conformer à toute décision du BAILLEUR pour répondre à une demande ou à une recommandation de ses propres assureurs.

Le PRENEUR devra pendant toute la durée du BAIL et de ses renouvellements laisser un libre accès aux LOCAUX au BAILLEUR, et à toutes personnes mandatées par lui et notamment les services de sécurité, et les assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Renonciation à recours

Le BAILLEUR déclare renoncer à tous recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le PRENEUR dont la responsabilité se trouverait engagé dans la réalisation de dommages matériels et immatériels consécutifs à un incendie, explosion, incident électrique, ou dégât des eaux atteignant les biens meubles ou immeubles.

Cette renonciation à recours profit tant au PRENEUR qu'à ses assureurs.

Réciproquement, le PRENEUR déclare renoncer à tous recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le BAILLEUR dont la responsabilité se trouverait engagé dans la réalisation de dommages matériels et immatériels consécutifs à un incendie, explosion, incident électrique, ou dégât des eaux atteignant les biens meubles ou immeubles.

Cette renonciation à recours profite tant au BAILLEUR qu'à ses assureurs.

Les contrats d'assurances souscrits par le BAILLEUR et le PRENEUR devront comporter mention de ces renonciations à recours.

Prise en charge du coût des primes d'assurances

Il est expressément convenu entre les PARTIES que la totalité des polices d'assurances souscrites par le BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR, selon la clé de répartition prévue ci-avant pour les CHARGES COMMUNES, et que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les montants versés par celui-ci sans délai, dès présentation d'une facture décomptant la somme à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR, au comptant et sur présentation d'une facture, toutes les quittances d'assurances que le BAILLEUR aura à acquitter auprès des compagnies d'assurances comme détail et dans la proportion précitées.

Le PRENEUR sera tenu de laisser libre l'accès des LOCAUX aux assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

8.3 – Contraintes du Centre Commercial

Le PRENEUR est particulièrement conscient du fait que les LOCAUX dépendent d'une zone commerciale comportant à terme des petites, moyennes et grandes surfaces commerciales spécialisées, un Hypermarché, et une galerie comportant des boutiques, et/ou des moyennes surfaces.

PF

LG

La commercialité du CENTRE COMMERCIAL existant et à venir dépend notamment de son organisation, et de la localisation des différents occupants, dans l'intérêt des exploitants, des preneurs, des consommateurs, et du BAILLEUR

Ainsi le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence. le BAILLEUR se réserve la faculté d'exploiter directement, ou par l'intermédiaire de toute société dont il aurait notamment le contrôle, mais également de louer ou de céder des locaux à des exploitants, pour toutes activités, y compris similaires, de son choix.

Le BAILLEUR, et/ou la copropriété qui s'y substituerait, se réserve le droit de modifier à sa seule convenance, les accès extérieurs du CENTRE COMMERCIAL, les parkings et circulation, les mails, les emplacements et configurations des divers locaux, leurs tailles ou leur aspect, y compris l'Hypermarché et les moyennes surfaces ; il pourra installer ou déplacer les kiosques à l'intérieur ou à l'extérieur du mail de la Galerie marchande. Les entrées du CENTRE COMMERCIAL et de l'hypermarché pourront être modifiées, supprimées ou déplacées par son exploitant en accord avec le BAILLEUR. Le cas échéant, le BAILLEUR pourra également procéder à ces modifications pour les boutiques et moyennes surfaces.

8.4 – Déplacement

En cas de modification de l'organisation du CENTRE COMMERCIAL, avant l'entrée en jouissance du PRENEUR ou pendant sa jouissance des LOCAUX, le BAILLEUR pourra, sous réserve du respect de toutes dispositions législatives et/ou réglementaires pouvant exister et d'ordre public, et sous les réserves ci-après, imposer au PRENEUR le déplacement temporaire ou définitif des LOCAUX dans un lieu autre que celui loué aux termes des présentes.

En cas de difficulté, le BAILLEUR pourra contraindre le PRENEUR par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance d'AJACCIO.

En ce cas, le BAILLEUR s'oblige, dès maintenant, à l'égard du PRENEUR à lui livrer un local de caractéristiques, au minimum, identiques à celui objet des présentes en superficie, forme, degré d'achèvement, qualité commerciale de l'emplacement. Le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR. Le BAILLEUR devra en informer le PRENEUR au moins TROIS (3) mois à l'avance.

Les relations locatives afférentes à ce nouveau local seront gouvernées par les présentes. Le loyer sera égal à la valeur locative, celle-ci étant fixée, à défaut d'accord entre les parties, par la juridiction compétente saisie à la demande de la Partie la plus diligente.

8.5 – Non concurrence

Le PRENEUR s'interdit pendant toute la durée du BAIL et de ses renouvellements ou prorogation éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement, quelles qu'en soient les modalités (participation à une entreprise ou dans le capital d'une société, mandat de direction, contrat de travail, ...), à une activité concurrente ou similaire à la sienne, à une distance de moins de CINQ (5) kilomètres à vol d'oiseau.

PF

LG

8.6 – Participation à la promotion du CENTRE COMMERCIAL**a) Principe**

Les LOCAUX sont situés dans un centre commercial dont l'attractivité et la commercialité doivent être mises en avant et entretenues. Ainsi, le PRENEUR, dans l'intérêt commun des parties, et à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, s'oblige à participer financièrement aux opérations de promotion commerciale et de publicité du CENTRE, ces opérations étant réalisées en vue du développement et de la pérennité dudit centre, et donc dans l'intérêt commun des Parties.

Cette participation financière auxdites opérations de promotion commerciale et de publicité est une condition déterminante et essentielle de la régularisation du BAIL. Un refus de participation du preneur à ces opérations justifierait le recours par le BAILLEUR à la clause résolutoire du BAIL.

Cette obligation se poursuivra pendant toute la durée du BAIL, tout renouvellement, toute prorogation. Le PRENEUR devra pareillement imposer cette obligation à tout cessionnaire, à peine de nullité de la cession.

Dans le cas où serait formée entre certains commerçants du CENTRE COMMERCIAL une association (ou de toute autre entité constituée aux fins d'assurer la promotion et la publicité du CENTRE COMMERCIAL) ayant pour objet l'organisation commerciale, la promotion, la publicité et le développement du CENTRE COMMERCIAL, le PRENEUR est invité à y adhérer. Le représentant du BAILLEUR est membre de droit du Conseil d'Administration et du Bureau de l'Association.

Cette association sera destinée à proposer et mettre en œuvre des actions de communication portant sur le CENTRE COMMERCIAL qui devront être décidées en accord avec le BAILLEUR et ainsi assurer la défense sur le plan administratif et commercial des intérêts matériels et moraux des commerçants dudit centre.

b) Budgets annuels

Les budgets annuels des actions de promotion et de publicité seront fixés conjointement par le BAILLEUR et l'Association des commerçants du Centre Commercial (ou de toute autre entité constituée aux fins d'assurer la promotion et la publicité du CENTRE COMMERCIAL).

Ces budgets annuels seront fixés dans la limite d'UN (1) mois de loyer, sauf événement particulier justifiant d'une action de promotion et de publicité particulièrement forte. A titre de condition essentielle et déterminante, le PRENEUR s'engage à y participer.

c) Participation due par le PRENEUR aux budgets annuels, et au budget d'ouverture

La participation financière de chaque commerçant du CENTRE COMMERCIAL est déterminée, sur la base du budget annuel, au prorata de la surface GLA des LOCAUX par rapport à la surface GLA de l'ensemble du CENTRE COMMERCIAL, pondérée par un coefficient déterminé ci-après.

La participation financière de chaque commerçant de la zone Baléo-2 est déterminée, au prorata de la surface GLA des LOCAUX par rapport à la surface GLA de la zone Baléo-2, pondérée par un coefficient déterminé ci-après.

RF

LG

La surface GLA des locaux du CENTRE COMMERCIAL assujettis à cette participation financière aux budgets est divisée en différentes tranches. Pour chacune d'entre elles, il sera appliqué un coefficient de pondération et après déterminé. L'addition des divers résultats obtenus, par tranche de surface GLA concernée, donnera la surface pondérée applicable à un local déterminé. Un exemple, après fixation des coefficients, permettra de mieux situer la méthode de calcul.

Détermination des coefficients	
de 0 à 500 m ² , il sera appliqué un coefficient de	1
de 501 à 900 m ² , il sera appliqué un coefficient de	0,50
de 901 à 2000 m ² , il sera appliqué un coefficient de	0,40
au-delà de 2000 m ² , il sera appliqué un coefficient de	0,30

Exemple

Etant supposé un local d'une surface globale de 2200 m², sa surface corrigée, après application des coefficients de pondération, sera déterminée par l'addition suivante :

500 m ² au coefficient de 1	500
400 m ² au coefficient de 0,50	200
1100 m ² au coefficient de 0,40	440
200 m ² au coefficient de 0,30	60
TOTAL	1.200 m²

Le montant du budget global sera ainsi réparti entre l'ensemble des exploitants du CENTRE COMMERCIAL au prorata des surfaces GLA corrigées occupées par chacun. Le PRENEUR étant tenu de payer sa participation et ce même s'il n'adhère pas à l'association des commerçants (ou de toute autre entité constituée aux fins d'assurer la promotion et la publicité du CENTRE COMMERCIAL), ce qu'il reconnaît et accepte expressément.

Les participations annuelles seront réglées par quart, au début de chaque trimestre civil, par virement.

En cas de retard de plus de HUIT (8) jours, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure, le PRENEUR sera redevable d'une majoration forfaitaire de dix pour cent du montant de l'arriéré, à titre de pénalité, en sus des intérêts de retard calculés par application du taux des avances sur titres de la Banque de France majoré de trois points, prorata temporis.

A défaut de règlement un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le BAILLEUR sera en droit d'invoquer la résiliation de plein droit du BAIL.

8.7 – Restitution des LOCAUX

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par la présentation des acquits, du paiement des taxes et contributions à sa charge, notamment la contribution économique territoriale (CVAE et CFE), tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer, charges et accessoires. Il devra également déposer les éventuelles enseignes et remettre à neuf les éléments de support qui auraient pu être dégradés.

Il devra également rendre les LOCAUX loués en parfait état, ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en bon état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du BAIL.

RF

LG

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un homme de l'art, notamment un architecte, bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le BAILLEUR, donner son accord pour 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 donne son accord sur les devis et manifeste son intention de les réaliser lui-même, il devra les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra acquitter une indemnité journalière égale au double d'un jour du dernier loyer en cours, charges comprises, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état à compter de la date d'expiration du BAIL.

Le PRENEUR remettra les clefs des Locaux le jour où finira son Bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant les clauses et conditions du Bail.

Le PRENEUR devra également remettre au BAILLEUR, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé à l'article 8.1. ci-avant.

ARTICLE 9 – CESSION - SOUS-LOCATION – DROIT DE PREFERENCE

9.1 – Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au BAIL, sauf à son successeur dans son fonds de commerce, et dans le cadre strict des activités autorisées au BAIL.

Le PRENEUR est informé que **le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession au BAILLEUR et constitue un motif de résiliation du BAIL ou de non-renouvellement.**

En tout état de cause, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs pendant une durée de TROIS (3) années à compter du jour de la cession.

Le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le PRENEUR de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par le PRENEUR à la date de la cession

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier au moins DEUX (2) mois avant la date prévue pour la cession. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession, et être accompagnée d'un projet de l'acte de cession et de ses annexes. Une copie enregistrée lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

Par cession, il faut entendre toute vente, tout apport, échange ou autre ayant pour effet un transfert de la propriété du droit au bail.

En cas de cession du fonds de commerce, le BAILLEUR pourra faire usage du droit de préférence stipulé aux présentes.

9.2 – Sous-location

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les LOCAUX sans l'accord préalable du BAILLEUR.

En tant que de besoin, il est précisé que les LOCAUX sont déclarés indivisibles au seul bénéfice du BAILLEUR.

En tout état de cause, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire du respect par ses sous-locataires de toutes les obligations du BAIL. Le PRENEUR restera, en outre, seul tenu du paiement du loyer et des charges.

Il est ici précisé, en tant que de besoin, que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ du PRENEUR qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale ni à un droit direct vis-à-vis du BAILLEUR aux présentes.

9.3 – Location-gérance

La location-gérance du fonds du PRENEUR est interdite sauf accord préalable du BAILLEUR.

Si le PRENEUR est autorisé par le BAILLEUR il restera seul titulaire du BAIL, seul débiteur des loyers et charges dus en vertu du BAIL et seul responsable du respect de toutes les clauses et conditions du BAIL.

9.4 – Droit de préférence du BAILLEUR en cas de cession du fonds de commerce par le PRENEUR, ou des titres sociaux composant son capital :

Pendant toute la durée du BAIL et de ses éventuels renouvellements, en cas de cession du fonds, ou de tout ou partie de ses éléments incorporels, par le PRENEUR, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence qu'il sera en droit d'user à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

Ce dernier sera donc averti par le PRENEUR des conditions de cession et du prix envisagé par lettre recommandée avec avis de réception et se verra accorder à prix égal la préférence à tout autre acquéreur.

PF

LG

pf LG

l'adjudicataire, il devra, s'il entend user de ce droit, l'en informer par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier dans le mois de l'adjudication

Toute opération intervenue au mépris de la présente clause sera déclarée inopposable au BAILLEUR qui pourra mettre en œuvre le présent droit de préférence, y compris à l'encontre du cessionnaire, nonobstant l'attribution de dommages et intérêts supplémentaires.

ARTICLE 10 – DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Le PRENEUR renonce expressément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce instituant en cas de vente des locaux par le propriétaire un droit de préférence au profit du locataire.

ARTICLE 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, de charges comme de toute somme dont le PRENEUR peut être redevable aux termes des présentes, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent BAIL et UN (1) mois après une mise en demeure restée sans effet et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le BAIL sera résilié immédiatement et de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les LOCAUX, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel qui, après avoir constaté la résiliation du BAIL, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un tiers d'une trimestrialité de loyer hors taxe et hors charges en vigueur, majorée de 50 %, sera due au BAILLEUR pour chaque mois civil d'occupation irrégulière, (étant en outre précisé que ladite mensualité sera due en entier pour chaque mois civil d'occupation irrégulière commencée, quand bien même ladite occupation cesserait au cours dudit mois), le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du BAIL, sans laquelle il n'aurait pas été conclu par le BAILLEUR.

Dans tous autres cas de résiliation, si le PRENEUR n'évacuait pas les lieux, il serait redevable d'une indemnité d'occupation fixée conventionnellement pour chaque jour de retard au loyer journalier hors taxes et hors charges précédemment en vigueur majoré de dix pour cent (10%), calculée prorata temporis jusqu'à la libération effective des lieux.

En outre, le PRENEUR s'engage à rembourser sur justificatifs tous les frais, honoraires d'huissier de justice, dépens et autres, engagés notamment pour le recouvrement des sommes dues.

ARTICLE 12 - LUTTE CONTRE LES TERMITES

Les Parties sont informées de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans les LOCAUX.

Le BAILLEUR déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie, le CENTRE COMMERCIAL se trouvant dans une zone infestée par les termites.

Il est rappelé que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

ARTICLE 13 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT - ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Plan de prévention des risques naturels prévisibles et des risques miniers et technologiques (Annexe 6)

Le BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le Maire de la commune, le terrain sur lequel est édifié le CENTRE COMMERCIAL n'est à ce jour pas concerné par un plan de prévention des risques miniers. La commune est concernée par un plan de prévention des risques naturels Inondation (approuvé), par un plan de prévention des risques naturels Feux de forêts et par un plan de prévention des risques technologiques (transport de marchandises dangereuses).

Les Parties sont informées que le terrain sur lequel sera édifié le CENTRE COMMERCIAL se situe en zone de sismicité 1 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment quant au contrôle technique.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, un état des risques fourni par le BAILLEUR en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Absence de sinistre

Les LOCAUX n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle, ainsi déclaré.

ARTICLE 14 - PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions des articles L.134-1 à L.134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifiés par la Loi portant engagement national pour l'Environnement, dite Loi Grenelle II, n° 2010-788 du 12 juillet 2010, le BAILLEUR doit fournir au PRENEUR un Diagnostic de Performance Energétique.

RF

LG

Les LOCAUX étant livrés fluides en attente, aucun diagnostic n'est à fournir. Le BAILLEUR s'engage à produire au PRENEUR ledit diagnostic, dans la mesure où s'il s'avèrerait obligatoire, dans les six mois de l'ouverture des LOCAUX au public.

ARTICLE 15 – ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

La superficie des LOCAUX étant inférieure à 2.000 m², le BAIL ne se trouve pas soumis aux dispositions de l'article L. 125-9 du Code de l'Environnement, issu de la loi Grenelle II, imposant que les baux conclus ou renouvelés, portant sur des locaux de plus de 2.000 m², à usage de bureaux ou de commerces, doivent comporter une annexe environnementale fournissant, notamment, des informations utiles sur la consommation énergétique des LOCAUX loués.

ARTICLE 16 – IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le PRENEUR reconnaît être parfaitement informé de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

ARTICLE 17 – FRAIS

Tous les frais et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en cas d'enregistrement du BAIL par le PRENEUR et ceux exposés par le BAILLEUR à l'occasion des actions engagées valablement contre le PRENEUR pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du BAIL, seront à la charge de ce dernier qui s'y oblige sous les sanctions qui précèdent.

Il en est de même :

- des honoraires de rédaction du présent acte dus à la société AGORA GROUPE, dont le montant s'élève à la somme de **DEUX MILLE CINQ CENT EUROS. (2 500,00€) hors TVA, soit TROIS MILLE EUROS TTC (3 000,00€)**
- des honoraires et coûts techniques visés à titre indicatif à l'annexe 3 du Cahier des Charges PRENEUR (produit sous l'annexe 5)
- des honoraires de négociation dus à la société AGORA GROUPE dont le montant s'élève à la somme de **DIX MILLE CENT QUARANTE EUROS (10 140€) HORS TAXES, soit DOUZE MILLE CENT SOIXANTE HUIT EUROS TTC (12 168€) TTC.**

A cet égard, les parties reconnaissent que le BAIL a été négocié par l'intermédiaire de la société AGORA GROUPE titulaire de la carte professionnelle "Transactions sur immeubles et fonds de commerces" n°CPI 4401 2016 000 004 103 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de LOIRE ATLANTIQUE le 16 Février 2019.

Une synthèse d'information portant sur l'ensemble des sommes à verser par le PRENEUR au BAILLEUR au moment de la signature du Bail et de la mise à disposition des LOCAUX figure en Annexe 9.

RF LG

ARTICLE 18 - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

Le BAILLEUR fait élection de domicile en son siège indiqué en tête des présentes
Le PRENEUR fait élection de domicile en son siège social indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 19 - RENONCIATION A LA THEORIE DE L'IMPREVISION

Les Parties déclarent :

- Que les dispositions du Bail ont été négociées directement entre elles de bonne foi, en respectant les dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil ;
- Qu'en application des dispositions de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie ont été révélées, ayant parfaite connaissance de ce que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation ;
- Avoir parfaite connaissance :
 - o Des dispositions de l'article 1186 du Code civil modifié en vertu de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2, à caractère supplétif, savoir : « *Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.*
Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.
La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »
 - o Des dispositions de l'article 1195 du Code civil applicables depuis le 1^{er} octobre 2016, à caractère supplétif :
« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.
En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Compte tenu de ce qui précède les Parties ont convenu ce qui suit :

- Chaque Partie aurait pu refuser d'assumer le risque d'un contrat dont l'exécution serait devenue excessivement onéreuse en raison d'un changement de circonstances imprévisible lors de sa conclusion ;

RF LG

- Cependant chacune des Parties déclare vouloir écarter purement et simplement l'application des dispositions ci-dessus, en renonçant à l'entièreté des droits en découlant ;
- Chacune des Parties entend ainsi expressément choisir de supporter les conséquences de la survenance de circonstances imprévisibles ultérieures à la régularisation du Bail, dans les conditions ci-dessus ;
- Notamment, elles entendent supporter les conséquences économiques et financières de ces circonstances imprévisibles ultérieures ;
- Cette prise en charge de l'ensemble de ces risques par chacune des Parties trouve sa contrepartie dans les droits et obligations de chacune d'elles aux termes du Bail et, plus généralement, dans l'économie globale du Bail ;
- Le Bail a ainsi été régularisé entre elle en tenant compte des dispositions qui précèdent qui sont essentielles et déterminante du présent acte.

TOUS LES LITIGES POUVANT SURVENIR A L'OCCASION DU BAIL, DE L'OCCUPATION DES LIEUX, SONT DE LA COMPÉTENCE EXCLUSIVE DES TRIBUNAUX D'AJACCIO.

Fait et passé le
En quatre exemplaires.

LE BAILLEUR LA SOCIÉTÉ BALEO-2 M. François PADRONA Gérant 	LE PRENEUR LA SOCIÉTÉ CHROMETIQ M. Lilian GRENIER Directeur Général  CHROMETIQ 85 Rue Soupiras 33200 BORDEAUX SIRET 519 887 561 00116 - NAF 7112 B
---	--

PP

LG