

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE *Vingt-huit* *Janvier*,
A *LAVAL (53)*, *35 rue des Fossés*, au
siège de l'office.

Maître Antoine MOUCHEL, Notaire soussigné, Associé de la Société Civile Professionnelle "Jacky DUVAL, François CORDÉ, Axel BRIERE et Antoine MOUCHEL, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à LAVAL, 35, Rue des Fossés,

A reçu le présent acte à la requête des personnes ci-après identifiées, contenant BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par :

La Société dénommée **LAGEMA**, Société par actions simplifiée au capital de 13000,00 €, dont le siège est à JOUE LES TOURS (37300), CARREFOUR DE L'ALOUETTE, LA BONDONNIERE, identifiée au SIREN sous le numéro 825229040 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

Représentée par Monsieur Arnaud TABURET, clerc de notaire en l'Office notarial dénommé en tête des présentes, élisant domicile professionnellement à LAVAL (53000), 35 rue des Fossés, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gervais MARCHAND aux termes d'un acte sous seing privé en date à JOUE LES TOURS du 4 janvier 2019, demeuré ci-joint et annexé.

Ledit Monsieur MARCHAND a lui-même agi en sa qualité de Président de ladite société et comme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ci-après dénommée "le BAILLEUR"

A :

La Société dénommée **CHROMETIQ**, société par actions simplifiée au capital de 195.000,00 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 85, rue Soubiras, identifiée au SIREN sous le numéro 517887261 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée par la société dénommée Fernand Marguerite, société à responsabilité limitée au capital de 50.000,00 €, ayant son siège social au LUXEMBOURG (Grand Duché du Luxembourg), 2 place de Paris, immatriculée au registre du commerce du Luxembourg sous le numéro B206495,

Agissant tant en sa qualité d'associé unique que de Président de ladite société CHROMETIQ et comme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ladite Société dénommée Fernand Marguerite étant elle-même représentée par Monsieur Eric BAUCHER, élisant domicile au siège social, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et comme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ledit Monsieur BAUCHER, à ce non présent, est ici représenté par Mademoiselle Anne SUHARD, clerc de notaire en l'office notarial dénommé en tête des présentes, élisant domicile professionnellement à LAVAL (53000), 35 rue des Fossés, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 18 janvier 2019, demeuré ci-joint et annexé.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

h

AS

du

101597003
AM/AT/

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE Vingt-huit Janvier,
A LAVAL (53), 35 rue des Fossés, au
siège de l'office.

Maître Antoine MOUCHEL, Notaire soussigné, Associé de la Société Civile Professionnelle "Jacky DUVAL, François CORDÉ, Axel BRIERE et Antoine MOUCHEL, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à LAVAL, 35, Rue des Fossés,

A reçu le présent acte à la requête des personnes ci-après identifiées, contenant BAIL COMMERCIAL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par :

La Société dénommée **LAGEMA**, Société par actions simplifiée au capital de 13000,00 €, dont le siège est à JOUE LES TOURS (37300), CARREFOUR DE L'ALOUETTE, LA BONDONNIERE, identifiée au SIREN sous le numéro 825229040 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

Représentée par Monsieur Arnaud TABURET, clerk de notaire en l'Office notarial dénommé en tête des présentes, élisant domicile professionnellement à LAVAL (53000), 35 rue des Fossés, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gervais MARCHAND aux termes d'un acte sous seing privé en date à JOUE LES TOURS du 4 janvier 2019, demeuré ci-joint et annexé.

Ledit Monsieur MARCHAND a lui-même agi en sa qualité de Président de ladite société et comme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ci-après dénommée "le BAILLEUR"

A :

La Société dénommée **CHROMETIQ**, société par actions simplifiée au capital de 195.000,00 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 85, rue Soubiras, identifiée au SIREN sous le numéro 517887261 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée par la société dénommée Fernand Marguerite, société à responsabilité limitée au capital de 50.000,00 €, ayant son siège social au LUXEMBOURG (Grand Duché du Luxembourg), 2 place de Paris, immatriculée au registre du commerce du Luxembourg sous le numéro B206495,

Agissant tant en sa qualité d'associé unique que de Président de ladite société CHROMETIQ et comme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ladite Société dénommée Fernand Marguerite étant elle-même représentée par Monsieur Eric BAUCHER, élisant domicile au siège social, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et comme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ledit Monsieur BAUCHER, à ce non présent, est ici représenté par Mademoiselle Anne SUHARD, clerk de notaire en l'office notarial dénommé en tête des présentes, élisant domicile professionnellement à LAVAL (53000), 35 rue des Fossés, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 18 janvier 2019, demeuré ci-joint et annexé.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

h AS d

Cette location commerciale comprend deux parties. Celles-ci constituent ensemble un tout indivisible quelle que soit leur présentation :

- EXPOSE
- 1^{ère} partie : CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION
- 2^{ème} partie : CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, ces dernières seront considérées comme modifiant les conditions générales quant aux points sur lesquels il y aurait contradiction expresse ou tacite.

Il sera éventuellement annexé à ces conditions d'autres documents, dont la liste figurera dans les conditions particulières. Ces documents et leurs annexes, constituent pareillement un tout indivisible avec les conditions générales et les conditions particulières de la location (règlement de jouissance, règlement intérieur, cahier des charges...).

Lors d'un renouvellement de bail, il sera de nouveau annexé les pièces annexes modifiées au bail d'origine. Pour les autres pièces, le locataire reconnaîtra avoir possession desdites pièces.

Les documents et annexes susvisés ne devront être ni contraires ni contradictoires avec les conditions particulières de la location. Dans le cas contraire, ce sont ces dernières qui prévalent.

EXPOSE

Préalablement au bail objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

PROPRIETE

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Claire MARTEAU, notaire à JOUE-LES-TOURS, avec la participation de Maître Antoine MOUCHEL, notaire à LAVAL, le 25 septembre 2017, la société susdénommée JOUE DISTRIBUTION est devenue propriétaire des terrains ci-après désignés :

Désignation

- Sur la Commune de JOUE-LES-TOURS (INDRE-ET-LOIRE) (37300),
- Lieudit " Les Bercelleries ".

Un ensemble de terrains.

Figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	336	LES ROSIERS	02 ha 66 a 58 ca
AZ	181	LES BERCELLERIES	00 ha 61 a 59 ca
AZ	190	LES BERCELLERIES	00 ha 71 a 76 ca
AZ	537	LES BERCELLERIES	00 ha 65 a 26 ca
AZ	540	LES BERCELLERIES	00 ha 06 a 96 ca
AZ	542	LES BERCELLERIES	01 ha 21 a 72 ca
AZ	545	LES BERCELLERIES	00 ha 15 a 27 ca

Total surface : 06 ha 09 a 14 ca

II - Ladite société dénommée JOUE DISTRIBUTION entend édifier, sur ces terrains, un ensemble immobilier à vocation commerciale constitué notamment d'un lot de copropriété formant une galerie commerciale d'une surface de vente de 3.000m², lequel lot a été cédé en état futur d'achèvement à la société LAGEMA, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le 19 juillet 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de TOURS 1^{er}.

M

AS

du

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Antoine MOUCHEL, notaire soussigné, le 19 juillet 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de TOURS 1^{er}.

II – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

La société JOUE DISTRIBUTION a obtenu, savoir :

1°) – Permis de construire

- un permis de construire délivré par la Mairie de JOUE-LES-TOURS sous le numéro AT 037122 14J0011, en date du 13 avril 2015 ;

- ledit permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi constaté aux termes de trois procès-verbaux de constat en date des 17 avril, 18 mai et 19 juin 2015, dressés par la SCP MORFOISSE et GAULTIER, huissiers de justice à TOURS (37000), 7 rue Georges Sand ;

Ledit permis de construire est à ce jour devenu définitif comme ayant fait l'objet d'un recours gracieux déposé le 12 juin 2015 et rejeté implicitement le 12 août 2015 ; ainsi qu'il en est justifié aux termes d'une attestation de non-retrait et non-recours délivré par la Mairie de JOUE-LES-TOURS, le 27 septembre 2017.

2°) – Autorisation d'exploitation commerciale

- Un avis favorable pour l'exploitation notamment de la galerie marchande de 3.000m² de surface de vente, délivré le 21 janvier 2014 par la commission départementale d'aménagement commercial d'Indre et Loire ;

- Ladite décision a fait l'objet de recours devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial qui, par décision en date du 21 mai 2014, a autorisé notamment l'exploitation commerciale de la galerie marchande de 3.000m² de surface de vente.

III – OUVERTURE AU PUBLIC CONCOMITANTE DES LOCAUX COMMERCIAUX A CONSTRUIRE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Il est expressément convenu entre les parties qu'aux termes du courrier par lequel le BAILLEUR convoquera comme indiqué ci-après le PRENEUR à la livraison de la coque du local objet des présentes, ledit BAILLEUR indiquera au PRENEUR la date à laquelle doit intervenir l'ouverture au public de l'ensemble immobilier dénommé dont dépend le local objet des présentes.

En cas de défaut d'ouverture, par le PRENEUR du local objet des présentes, à la date indiquée par le BAILLEUR, ledit PRENEUR sera redevable au BAILLEUR, jusqu'à sa date effective d'ouverture au public du local, d'une pénalité d'un montant du triple du loyer journalier afférent audit local.

IV – CONSTRUCTION - LIVRAISON

1°) - Construction

Le Bailleur s'engage par les présentes à réaliser ou faire réaliser un local commercial tel que décrit ci-après, en vue d'y accueillir l'exploitation du Preneur.

S'agissant d'un immeuble à édifier, le Bailleur déclare que toutes les autorisations nécessaires à sa construction (permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, permis modificatif) sont obtenues, tel qu'il a été précisé ci-dessus.

En outre, compte tenu de l'envergure du projet de construction, ce dernier est susceptible d'évoluer ou d'être modifié. En conséquence, et afin de tenir compte de la conjoncture, des contraintes techniques, juridiques, commerciales et/ou

K AS d

architecturales pouvant survenir, le Bailleur se réserve à cet effet, pendant la phase de chantier, la possibilité de déposer toute demande d'autorisations nouvelles qu'il jugera nécessaire d'obtenir pour la bonne réalisation du projet.

Le Bailleur s'engage à réaliser l'immeuble conformément aux plans et descriptif joints en annexe, et en concordance avec le permis de construire obtenu.

Le Bailleur aura la possibilité d'apporter librement toutes modifications au descriptif qui lui seraient imposées par la nature du sol ou par le bureau de contrôle, en vue de l'obtention de la garantie biennale ou décennale ou de la conformité du bâtiment avec les règles de l'Art.

Plus généralement, le Bailleur garde le libre choix des moyens techniques à mettre en oeuvre, dans la mesure où ce choix ne modifie pas les conditions d'exploitation du local par le Preneur.

2°) – Procédure de livraison

Date de livraison

Le Bailleur s'engage à mener les travaux à bonne fin, et à livrer l'immeuble et à le mettre à disposition du Preneur au plus tard deux mois avant l'ouverture du centre commercial.

La date déterminée et établie comme il vient d'être dit est purement indicative et ne revêt aucun caractère contractuel. Le non-respect de cette date n'engagera pas la responsabilité du BAILLEUR, ainsi que le reconnaît expressément le PRENEUR, que ce soit sur le fondement de l'article 1231-1 du code civil ou sur le fondement de l'article 1240 du Code civil.

Le délai de livraison prévu sera, le cas échéant, majoré en fonction du nombre de jours calendaires consécutifs à la survenance soit d'un cas de force majeure, soit de l'un des événements ci-après considérés à titre conventionnel comme constituant les causes légitimes de suspension de délai.

A titre informatif, sont considérées notamment par les Parties comme des causes légitimes de suspension de délai:

- Les intempéries, prises en compte selon les critères définis ci-après :

CAUSES	LOTS	CRITERES
GEL (température minimale) mesurée à 7h00	Terrassements, V.R.D. Gros œuvre, Charpente, Couverture, Bardage ou revêtement de façade, Etanchéité, dallage Y compris délai nécessaire au dégel du terrain	-2° C 0° C +2° C 0° C
BARRIERE DE DEGEL	TCE (Tout Corps Etat)	
PRECIPITATIONS (hauteur maximum constatée des précipitations lors des dernières 24 heures)	Terrassements, V.R.D. Gros œuvre, Charpente, Couverture, Bardage ou Revêtement de façade, Etanchéité	3 mm 10 mm 0 mm 0 mm
RAFALES DE VENTS (Vitesse moyenne maximum)	Gros œuvre, Travaux de grutage, Charpente, Couverture, Bardage ou revêtement de façade	50 Km/h 50 Km/h 50 Km/h 50 km/h
NEIGE (Hauteur	Terrassements, V.R.D. Gros œuvre,	5 cm 1 cm

AS du

d'enneigement maximum constatée)	Charpente, Couverture, Etanchéité, Bardage et revêtement de façade	1 cm 1 cm 1 cm
TEMPERATURE (maximum)	Etanchéité, dallage	30 °
HUMIDITE DU SOL/TENEUR EN EAU MAXIMUM	Terrassement /VRD/Traitement	19,5%

Ces intempéries seront dûment justifiées par un des documents suivants: la production des relevés météorologiques de la station la plus proche du terrain, l'avis du bureau de contrôle ou l'avis du coordinateur SPS ou encore, dans le cas d'une barrière de dégel, la production de l'arrêté départemental ayant instauré cette barrière de dégel.

- Les journées pour lesquelles le bureau de contrôle ou le coordinateur SPS aura constaté une impossibilité de travailler ;
- les journées d'intempéries au sens de la réglementation du travail relative à la sécurité sur les chantiers du bâtiment, pendant lesquelles le travail aura été effectivement arrêté ;
- La grève générale ou partielle ainsi que celle d'industries connexes (transports,...) concernées par les présents travaux et qui perturberait notablement le chantier,
- le retard lié aux concessionnaires de service public ;
- le redressement ou la liquidation judiciaire d'une ou plusieurs entreprises travaillant sur le chantier, pour autant que ces redressements ou liquidations aient causé un retard sur le chantier, pour une durée maximum de soixante (60) jours pour les entreprises intervenant sur le clos et le couvert et pour une durée maximum de trente (30) jours pour les autres entreprises ;
- le retard entraîné par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel ou matériaux, consécutives à un blocage des transports à l'échelle nationale ou régionale ;
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, manifestations, cataclysmes, inondations ou incendie ;
- Les journées pour lesquelles la mise en œuvre des produits est impossible suivant les recommandations mentionnées sur les fiches techniques des produits ;
- Les émeutes, les manifestations ou troubles résultants d'hostilités ainsi que tout cas de force majeure, cas fortuit ou tout événement échappant au Promoteur pour lequel on ne pouvait raisonnablement attendre de ce dernier qu'il prenne en considération au moment de la conclusion du contrat ;
- Les décisions administratives ou judiciaires non directement imputables au Bailleur de suspendre ou arrêter tout ou partie des travaux ;
- Les contraintes de quelque nature que ce soit imposées par un tiers entraînant une restriction des conditions d'accès au chantier ;
- Les retards imputables aux services concessionnaires, ou dus à leurs interventions tardives,
- Les retards liés à des anomalies de structure du sous-sol (résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants), ainsi que tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation résultant de : découverte, l'enlèvement ou traitement d'ouvrages existants dans le tréfonds de l'assiette foncière destinée à recevoir la construction dont dépend le local objet des présentes, tels que : des réseaux ou engins tels que des engins explosifs rencontrés lors des travaux ; et qui n'auraient pas été portés à la connaissance du BAILLEUR ;

K

AS

de

- les retards résultant d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au BAILLEUR;
- Les retards imputables à la nécessité d'effectuer un diagnostic ou des fouilles archéologiques ou encore de traiter ou conserver des vestiges archéologiques découverts en cours de chantier ;
- Les retards imputables :
 - (i) à une non-conformité du sol par rapport aux hypothèses prises en compte en début de chantier,
 - (ii) à une éventuelle pollution du sol ou du sous-sol, ainsi que ceux liés à toute opération de dépollution,
- Les travaux modificatifs demandés par le PRENEUR et pour la prolongation de délai convenue entre les parties si tel est le cas ;
- Les retards imputables à toute mise en redressement judiciaire ou liquidation d'un locateur d'ouvrage ou d'un sous-traitant engagé pour la réalisation d'une partie du Projet ;
- Les retards résultant de tout recours exercé à l'encontre des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet ;
- Tout changement de législation ou réglementation intervenant après la signature du présent contrat et ayant une incidence sur le délai d'exécution.

En conséquence, la survenue de l'un de ces événements sera constatée aux termes d'une attestation délivrée par le maître d'œuvre et la date de livraison prévue aux présentes sera différée d'autant.

Convocation à livraison

Au plus tard quinze jours avant la livraison du Local, le BAILLEUR convoquera le PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à une date et un horaire auxquels interviendra la mise à disposition, par le BAILLEUR au PRENEUR, de la coque du local objet des présentes dans l'état précisé au paragraphe 1.1 des conditions particulières ci-après énoncées, et conforme aux descriptif et plans en annexe.

La mise à disposition dudit local donnera lieu à l'établissement d'un procès-verbal de livraison valant état des lieux amiable et contradictoire tel que visé à l'article L.145-40-1 du Code de Commerce.

Procédure de livraison : Procès-verbal - Réserves

Au jour ci-dessus mentionné auquel interviendra la mise à disposition du local objet des présentes, il sera, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce, procédé à l'établissement d'un procès-verbal de livraison, valant état des lieux amiable et contradictoire.

Si cet état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, il sera établi par huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Dans la mesure où le Local objet des présentes est conforme à la désignation faite à l'article 1.1 des conditions particulières ci-après, le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR, lors de la prise de possession comme pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, la réalisation d'aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code Civil, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité du Local à la réglementation en vigueur ; dès lors que lesdits travaux ne relèvent pas de l'article 606 du code civil.

Il est ici précisé que les biens objet des présentes seront réputés achevés conformément à l'article R. 261 1 du Code de la construction et de l'habitation c'est-à-dire lorsque auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation des locaux loués présentement loués et

AK

AS

du

aux plans et descriptif figurant en annexes.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité apparents avec les caractéristiques définies aux plans et au descriptif ci-annexés, ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel.

Il en est de même des malfaçons, imperfections ou non-conformités qui ne rendront pas les locaux loués impropres à leur utilisation.

A l'occasion de la livraison du local objet des présentes, le PRENEUR pourra formuler les réserves qu'il jugera nécessaires par comparaison entre le bien livré et les caractéristiques contenues aux plans et au descriptif ci-annexés ; lesdites réserves étant alors listées au procès-verbal de livraison.

Il est d'ores et déjà expressément convenu ce qui suit entre les parties :

- Le PRENEUR ne pourra refuser la livraison des locaux présentement loués que dans l'hypothèse où les réserves formulées correspondent à des vices ou des défauts de conformité d'une nature et/ou importance telle qu'ils rendent les locaux loués impropres à leur destination et empêchent une utilisation normale desdits locaux ou installation par le PRENEUR sans obtention de nouvelles autorisations administratives ou réalisation de travaux de nature à corriger lesdits vices ou défaut de conformité.

Dans l'hypothèse de telles réserves constatant les biens objet des présentes impropres à leur destination et empêchant leur utilisation, le BAILLEUR devra effectuer les travaux nécessaires à la levée desdites réserves dans un délai maximal de trois mois à compter de l'établissement du procès-verbal ci-dessus mentionné constatant lesdites réserves, et le PRENEUR sera convoqué à nouveau par le BAILLEUR, dans les mêmes conditions que celles prescrites ci-dessus, lorsque ce dernier aura remédié aux vices ou défauts de conformité, sans indemnité de part ni d'autre.

- Le PRENEUR ne pourra pas refuser la livraison des biens objet des présentes dès lors que les réserves éventuelles constatées, -quel que soit leur nature, leur nombre, les travaux de reprise nécessaires-, n'empêchent pas la réalisation, par ce dernier, de ses travaux d'aménagement, ni l'utilisation par celui-ci des locaux objet des présentes, pour l'exercice de son activité.

Si le Preneur n'est pas d'accord sur la réalité de l'achèvement des locaux loués en conformité avec la définition contractuelle visée ci-dessus, les parties conviendront, d'un commun accord, de désigner un Homme de l'Art qui indiquera si les locaux objet des présentes sont ou non achevés au sens de la définition visée ci-dessus, et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que lesdits locaux soient achevés.

Une fois les travaux indispensables achevés, il sera procédé à une nouvelle mise à disposition des locaux en présence de cet Homme de l'Art.

Au cas où les Parties ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet Homme de l'Art, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, à la requête de la Partie la plus diligente.

Cet Homme de l'Art statuera en amiable compositeur et sa décision fera la loi des Parties, sans recours.

Les frais et les conséquences financières induites par l'intervention de cet Homme de l'Art, et éventuellement de sa désignation judiciaire, seront à la charge du BAILLEUR ou du PRENEUR suivant que le rapport de ce dernier aura conclu ou non à l'achèvement des biens objet des présentes au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'expert conclut que les locaux étaient achevés sans réserve ou avec des réserves qui ne rendaient pas les locaux impropres à l'activité du PRENEUR, le jour où le BAILLEUR a convoqué le PRENEUR, la date d'effet du bail et la date de mise à disposition du local au PRENEUR rétroagiront à la date à laquelle ce dernier a été

K AS 

convoqué, pour la première fois par le BAILLEUR pour l'établissement du procès-verbal de livraison. La date d'achèvement, et donc d'exigibilité du loyer, s'appréciera en conséquence en considération de la première date à laquelle le Preneur a été convoqué par le Bailleur afin de procéder à l'établissement du procès-verbal de prise de livraison.

Dans le cas contraire, si l'expert conclut que les locaux n'étaient pas achevés ou achevés avec des réserves rendant les locaux impropres à l'activité du PRENEUR, le BAILLEUR devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par ledit expert pour parvenir à l'achèvement et convoquer à nouveau le PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception mais avec un délai de préavis ramené à trois (3) jours ouvrés. La date d'effet du bail sera alors la date à laquelle l'expert aura conclu à l'achèvement des Locaux Loués.

La même procédure sera applicable en cas de désaccord du BAILLEUR sur la réalité ou le caractère justifié des réserves formulées par le PRENEUR, et/ou sur la levée des réserves. Dans ces deux dernières hypothèses, il appartiendra à l'expert de décider si la réserve constatée doit être acceptée ou non et/ou si elle a effectivement été levée par le BAILLEUR et les frais d'expertise seront partagés par moitié entre les Parties.

Le BAILLEUR ne sera tenu de remettre les clés et les badges d'accès aux locaux loués au PRENEUR que si les conditions suivantes sont réunies :

- le PRENEUR a réglé au BAILLEUR, le jour de la mise à disposition des locaux loués, le montant des loyers et de la provision pour charges exigibles, TVA en sus ;
- le PRENEUR a remis au BAILLEUR les attestations justifiant de la souscription des polices d'assurances des biens objet des présentes.

Il est ici précisé que le BAILLEUR disposera pour parachever l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux objet des présentes, des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, ces dernières devant intervenir à l'époque favorable la plus proche de la livraison de l'Immeuble.

En tant que de besoin, il est ici rappelé qu'en fin de jouissance, un état des lieux sera également établi au jour de la restitution des locaux.

A défaut d'accord amiable, cet état des lieux sera établi par huissier de justice, sur initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Le bailleur qui n'aurait pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la souscription des contrats d'abonnement et de branchement en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité et toute autre source d'énergie, ainsi que pour le téléphone. Le Preneur s'engage à ne rien faire, lors de son départ des lieux loués, qui puisse priver son successeur du bénéfice de ces raccordements ou qui puisse interrompre la fourniture des sources d'énergie, de l'eau ou du téléphone.

Absence du PRENEUR au jour prévu pour la livraison

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne se présenterait pas à la date prévue pour la livraison du local objet des présentes, une nouvelle convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai de 10 jours maximum après la date initialement prévue.

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

AS

Si le BAILLEUR décide :

- de dresser un procès-verbal de mise à disposition, le présent bail prendra effet automatiquement au jour de l'établissement de ce procès-verbal de mise à disposition ;
- d'établir un procès-verbal de carence, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, et le bail comme n'ayant jamais pris effet, ce que le PRENEUR accepte expressément. Le BAILLEUR pourra alors immédiatement disposer du Local.

Dans cette dernière hypothèse, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à deux années de loyer de base actualisé. Par ailleurs, l'indemnité d'immobilisation stipulée ci-après ainsi que toutes les sommes déjà versées par le PRENEUR resteront acquises au BAILLEUR à titre de premiers dédommagements ; le BAILLEUR se réservant, si bon lui semble, toute poursuite du PRENEUR en dommages et intérêts.

Il est ici précisé que les conditions suspensives ci-après énoncées étant levées et la livraison du local objet des présentes étant constatée aux termes du procès-verbal de livraison susmentionné, les parties conviennent expressément, dans un délai de soixante jours, à compter de la livraison du local objet des présentes, de constater, aux termes d'un acte dressé par le notaire soussigné, le caractère définitif du bail objet des présentes ; acte auquel sera annexé un exemplaire du procès-verbal de livraison constatant la date d'effet du bail.

V - CARACTERISTIQUES D'UN BAIL CONSENTI DANS LE CADRE D'UN ENSEMBLE COMMERCIAL

Le Preneur déclare avoir lui-même apprécié, sous sa propre responsabilité, tant la commercialité du Centre Commercial et de l'ensemble immobilier que celle du local objet des présentes, de sorte que le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du Preneur par rapport aux surfaces louées, le Bailleur ne souscrivant aucun engagement, de quelque nature que ce soit à cet égard.

En conséquence, le Preneur entend assumer entièrement les risques liés à l'exploitation de son activité dans le local objet des présentes, et aucune demande ne pourra être formulée à quelque titre que ce soit, en cas d'évolution de l'ensemble immobilier, et ce, peu important le sens de cette évolution.

Le Preneur reconnaît que le programme général du centre commercial et son environnement n'ont pas un caractère contractuel et que le Bailleur aura exécuté son obligation de délivrance sur la seule condition d'avoir mis à disposition du Preneur le local dans les conditions prévues aux présentes.

VI – DIAGNOSTICS TECHNIQUES – ENVIRONNEMENT ET PREVENTION DES RISQUES

a) Diagnostics techniques:

Amiante:

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le bien objet des présentes dépendant d'un immeuble ayant fait l'objet du permis de construire délivré le 13 avril 2015, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code de la santé publique.





Diagnostic de performance énergétique:

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment est un document qui comprend la quantité effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction des valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.

Le PRENEUR dispense le BAILLEUR de fournir ledit diagnostic.

b) Environnement et prévention des risques

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou encore dans un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, et est situé dans une zone de sismicité faible (zone 2) définie par décret en Conseil d'Etat, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 29 avril 2011 mis à jour le 16 novembre 2012..

Un état est demeuré annexé aux présentes.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

c) Performance environnementale

Dans le cadre d'une intégration active des valeurs du développement durable dans l'Ensemble Immobilier, le PRENEUR est d'ores et déjà informé de ce que le BAILLEUR se réserve la faculté d'engager une procédure de certification environnementale du bâtiment.

Dans ce cas, ils conviennent ainsi de s'associer dans une démarche de contrôle et d'amélioration en tant que possible de leur consommation énergétique respective, de réduction de leur consommation d'eau ainsi que de la collecte et du traitement des déchets.

Pour ce faire, le BAILLEUR avisera le PRENEUR des différents programmes d'actions qui pourront être mis en œuvre pour concourir à la réduction des consommations d'énergie et d'eau, à l'amélioration des systèmes de collecte sélective et de valorisation des déchets produits par l'Ensemble Commercial.

En tant que de besoin, il informera périodiquement le PRENEUR des résultats de ces programmes.

Le PRENEUR devra participer activement à la mise en œuvre effective de ces programmes d'actions notamment en matière de collecte sélective et le traitement écologique des déchets (carton, film plastique etc...), d'utilisation d'équipements et d'installations performantes en termes – d'économies d'énergies et de respect de l'environnement, et, d'une manière générale, de réduction de consommations d'eau et d'énergie au niveau de sa propre exploitation.

Dans cet objectif, le PRENEUR devra notamment veiller à exercer un contrôle accru sur la prise en compte et le respect de ces objectifs

M

AS

d

environnementaux par ses prestataires dans le cadre de la définition et de l'exécution de leurs contrats de maintenance et d'exploitation. En particulier, il devra veiller dans ces contrats à leur imposer l'utilisation de produits et d'équipements respectueux de l'environnement.

Il devra fournir au BAILLEUR toutes les informations et données qui lui seront utiles afin de pouvoir établir des indicateurs statistiques sur le niveau de performance environnementale et énergétique de l'Ensemble Immobilier.

Partage des informations environnementales

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à échanger leurs informations relatives aux consommations énergétiques et de production des déchets.

VII – OBLIGATION DE COMMUNICATION DU DOSSIER D'AMENAGEMENT INTERIEUR (PERMIS D'AMENAGEMENT)

Dans un délai expirant le 31 janvier 2019, le PRENEUR s'engage à soumettre à l'approbation du BAILLEUR ou de son mandataire son complet dossier d'aménagement (dossier de travaux et dossier d'enseigne) conforme au cahier des charges pour transmission par le BAILLEUR, par l'intermédiaire du Pilote B, aux autorités administratives compétentes dans un délai de dix jours au plus tard suivant la validation de celui-ci par le BAILLEUR ou son mandataire.

A défaut pour le PRENEUR de satisfaire à cette condition préalable dans les délais requis, il est expressément convenu que le BAILLEUR aura la faculté d'opter soit pour l'exécution forcée immédiate soit pour la caducité du bail, lequel ne prendra alors pas effet.

Le BAILLEUR notifiera sa décision au PRENEUR dans le mois de l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet et au plus tard à la date de livraison, si l'obligation méconnue n'a toujours pas été exécutée à cette date.

Si le BAILLEUR opte :

- pour l'exécution forcée, le PRENEUR sera immédiatement redevable envers le BAILLEUR des documents à produire et/ou de l'ensemble des sommes éventuellement dues, outre une astreinte de 1.000 euros par jour de retard dans la production des documents et/ou dans le paiement des sommes éventuellement dues.
- pour la caducité du bail, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et le bail comme n'ayant jamais pris effet. Le BAILLEUR pourra alors immédiatement disposer librement du Local, ce que le PRENEUR reconnaît expressément. Dans cette hypothèse, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à deux années de loyer de base actualisé. Par ailleurs, l'indemnité d'immobilisation ainsi que toutes les sommes déjà versées par le PRENEUR resteront acquises au BAILLEUR à titre de premier dédommagement, outre la poursuite en dommages et intérêts que le BAILLEUR se réserve.

VIII - CONDITIONS SUSPENSIVES

Néant

K

AS

[Signature]

IX – INDEMNITE d'IMMOBILISATION – CLAUSE PENALE

Pour la période courant de la signature du présent acte jusqu'à la prise d'effet du présent bail, et en garantie, par le PRENEUR de l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, ledit PRENEUR verse, ce jour, au BAILLEUR, une indemnité d'immobilisation dont le montant est fixé à l'article 'Dépôt de garantie' des conditions particulières ci-après relatées.

Il est expressément convenu :

- que cette somme, non productive d'intérêt au bénéfice du PRENEUR, sera imputée de plein droit sur le montant du dépôt de garantie dû par le PRENEUR en cas de prise d'effet du présent bail ;
- qu'en aucun cas cette somme ne pourra être considérée comme permettant au PRENEUR un quelconque désistement au titre des présentes ;
- que, toutefois, cette somme sera restituée au PRENEUR en cas de non-réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées pour une cause qui lui est étrangère.

Cette somme restera acquise de plein droit au BAILLEUR, alors que la réalisation des conditions suspensives est intervenue dans les délais convenus, si le PRENEUR :

- s'abstenait, pour une raison quelconque, de fournir au BAILLEUR ou à son mandataire, tous les documents stipulés au paragraphe 'Conditions suspensives' ci-avant, ou de procéder au règlement entre les mains du BAILLEUR de toutes sommes dues préalablement à la prise d'effet des présentes, tel que, notamment, le droit d'entrée ;
- manifestait sa volonté, avant livraison du local objet des présentes, de ne pas donner suite à l'engagement qu'il contracte aux termes des présentes ;
- refusait de prendre livraison du local, toute réserve éventuelle rendant le local objet des présentes inexploitable étant levée ;
- refusait d'engager ses travaux d'aménagement intérieur.

CELA EXPOSE, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes, étant fait observé que les droits et obligations du PRENEUR et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

Il est en outre expressément convenu entre les parties que les dispositions de l'article 1195 du code civil ne sauraient s'appliquer au présent acte.

Le présent bail est en outre consenti aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées éventuellement par un cahier des charges et les différentes annexes en ce qu'elles ne sont ni contraires ni contradictoires avec les stipulations principales qui précèdent.

Le Preneur reconnaît avoir reçu un exemplaire de ces documents ainsi que les plans de masse du Centre Commercial, de situation de la galerie, de coque et de coupe du local mis à sa disposition.

Ce bail comprend deux parties, celles-ci constituent ensemble un tout indivisible quelle que soit leur présentation.



AS



PREMIERE PARTIE: CONDITIONS GENERALES DU BAIL

Article 1 - DESTINATION DES LIEUX

La destination précise sera indiquée dans les conditions particulières du bail.

Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités énumérées dans les conditions particulières, à l'exclusion de toutes autres.

Aucun fait de tolérance ne pourra être opposé au bailleur, et considéré de sa part comme un accord à un changement de destination. Pour qu'il lui soit opposable, tout changement devra être l'objet d'un accord écrit et exprès.

Il est précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer cette activité, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

A la fin de jouissance du PRENEUR de quelque manière et à quelle date qu'elle arrive, le bénéfice de ces autorisations quelles qu'elles soient demeurera acquis au BAILLEUR de plein droit et sans indemnité.

En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L145-47 à L 145-55 du Code du Commerce.

Le preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence; le bailleur se réserve en conséquence la faculté d'exploiter, de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre pour toutes autres activités, mêmes similaires, de son choix.

Le preneur devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres exploitants du Centre, le preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au bailleur, aux co-locataires, ou au Président du fonds marketing, de manière à ce que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Article 2 - DUREE - DATE DE PRISE D'EFFET DE LA LOCATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DIX (10) ANNEES** entières et consécutives à compter de la prise d'effet du présent bail mentionnée aux conditions particulières ci-après développées.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura, dans les formes et délais de l'article L.145-9 dudit code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui d'en aviser le Bailleur au moins six mois à l'avance conformément aux règles légales.

TOUTEFOIS, et à titre de condition déterminante des présentes sans laquelle les parties n'auraient pas contracté, et par dérogation aux dispositions ci-dessus relatées, le Preneur renonce dès à présent à donner congé à l'expiration de la première période triennale, ce que le BAILLEUR accepte expressément, de sorte que le PRENEUR ne pourra donner congé, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de

M

AS

A

Commerce, avant la fin de la sixième année de location et moyennant, un préavis de six mois.

A titre de condition essentielle déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, il est expressément convenu quel que soit le sort du présent contrat, qu'au cas où LE PRENEUR ne respecterait pas la clause de renonciation ci-dessus, et quittait les lieux avant l'expiration des six premières années de la location, il s'engage par les présentes à verser au BAILLEUR en contrepartie du préjudice subi par ce dernier, une indemnité ne pouvant être inférieure à la somme des loyers restant dus entre la date de résiliation effective et la fin de la sixième année de la location, outre révision et charges y afférents pour la même période.

En cas de non-paiement de ladite indemnité dans les quinze jours de la demande écrite faite par le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son montant produira de plein droit, et sans qu'il soit besoin de réclamation ou de mise en demeure, intérêts au taux de base bancaire à cette date augmenté de quatre points.

En cas de renouvellement du Bail, il est expressément convenu entre les parties que celui-ci interviendra pour une durée de dix (10) années et ce, de convention expresse entre les Parties par dérogation aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de commerce.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs.

Article 3- CARACTERE EVOLUTIF DU CENTRE

L'attention du Preneur est attirée sur le fait que le local loué dépend d'une Galerie Marchande et par-delà celle-ci d'un Centre Commercial.

Le Bailleur n'apporte au Preneur aucune garantie en ce qui concerne l'exploitation de l'hypermarché. L'activité de cet hypermarché peut éventuellement concurrencer celle du Preneur. Celui-ci déclare avoir apprécié lui-même les critères de commercialisation qui ont déterminé son installation dans l'ensemble immobilier et renoncé à exercer quelque recours que ce soit contre le bailleur à cet égard.

Le Preneur reconnaît qu'en raison de son importance et de sa complexité, ce centre commercial a un caractère nécessairement évolutif. En conséquence, le Bailleur pourra être amené à l'avenir à modifier la distribution des locaux, les accès ou la configuration des parkings, pour assurer un meilleur fonctionnement du Centre et pour répondre à des contraintes administratives ou techniques. De même l'évolution de l'hypermarché peut amener celui-ci, à modifier ou restructurer sa surface.

Le Preneur ne pourra en aucun cas s'opposer à ces modifications ni demander aucune indemnité à cet égard.

Ces modifications peuvent nécessiter éventuellement le réaménagement total ou partiel de la galerie marchande. Dans ce cas, le local présentement loué pourrait être, éventuellement, déplacé.

Il est convenu qu'en cas d'agrandissement ou de transfert de la galerie marchande, lié ou non à l'agrandissement ou au transfert de l'hypermarché, le bailleur pourra imposer le déplacement du preneur qui ne pourra s'y opposer.

En ce cas, le bailleur s'oblige dès maintenant, à l'égard du Preneur, à :

- l'informer au moins six mois à l'avance de la restructuration envisagée et des conditions de son exécution ;
- 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,
- l'indemniser de ses frais de réinstallation sur la base de la valeur nette comptable des agencements au jour du transfert.

Les relations locatives afférentes à ce nouveau local seront gouvernées par les conditions générales et particulières présentement convenues. Le loyer de base

M

AS

d

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

Article 4 – DEFINITION DES SURFACES

S'agissant de la surface utile (GLA : Gross Leasing Area), cette dernière sera définie de la manière suivante :

Seront prises en compte, notamment pour la fixation du loyer, les surfaces calculées hors œuvre et comprises entre :

- les axes des murs mitoyens avec les parties privatives
- les nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes et des murs de façade,
- les limites des parties communes côté mail.

Il n'est fait aucune déduction pour trémies, poteaux, gaines, cloisons intérieures au local, etc...

Toutes les dispositions du présent bail, du Règlement de jouissance, du Règlement Intérieur, s'il en existe, et, plus généralement, de tout autre document mentionnant des mètres carrés, font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus, tel que précisé sur le 'Plan Bailleur'.

Il est ici précisé que la surface du local objet des présentes et ci-après indiquée aux conditions particulières pourra varier dans la limite de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins et le PRENEUR accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le loyer.

En cas de contestation par le PRENEUR, une vérification contradictoire de la surface réelle du local pourra avoir lieu avec le concours du géomètre expert du BAILLEUR et celui du PRENEUR. Cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée et réalisée dans le délai de trois jours de la livraison du Local et avant la réalisation de tout aménagement intérieur.

Les frais de cette vérification seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

Article 5- INDIVISIBILITE DU CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée, indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

En cas de copreneurs par l'effet de la présente location, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Article 6- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le preneur sera tenu de respecter les dispositions du règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépend le local présentement loué.

Il en sera de même des modifications.

Article 7 - LOYER

Le loyer comportera une double composante: l'une déterminée (LOYER DE BASE), l'autre variable (LOYER PROPORTIONNEL AU CHIFFRE D'AFFAIRES).

7.1 - LOYER DE BASE

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler au Bailleur un loyer de base, imputable et non additionnel. Le montant du loyer de base sera indiqué dans les conditions particulières.

Le loyer est dû à compter de la date de prise d'effet du bail telle que définie dans les conditions particulières.

De convention expresse entre les Parties, ledit loyer de base ne pourra faire l'objet d'aucune modification, ni à la hausse ni à la baisse, autre que celle qui pourrait découler :

- de la clause d'indexation ci-après stipulée,

M AS du

- des mécanismes légaux de révision du loyer instaurés par les articles L.145-37 et suivants du Code de commerce,
- de la fixation du loyer du bail renouvelé dans les conditions ci-après fixées,
- le cas échéant, de l'article 'Equilibre économique de la relation contractuelle' des présentes.

BAILLEUR et PRENEUR renoncent donc expressément à solliciter une modification du loyer de base pour toutes raisons autres que celles rappelées ci-dessus, notamment sur le fondement des articles 1195 et/ou 1223 du Code civil.

Variation du loyer de base avant livraison

Par dérogation à ce qui vient d'être dit, il est expressément convenu ce qui suit entre les parties :

Pour la période allant de la date de signature des présentes à celle de la livraison du bien objet des présentes, le loyer de base ci-dessus stipulé fera l'objet d'une actualisation réalisée en fonction de la variation, sur cette même période, de l'indice INSEE du Coût de la Construction.

Il en résulte que le loyer de base effectivement facturé à compter de la date ci-après déterminée au paragraphe '2.1.1 – Prise d'effet du loyer' s'établit de la manière suivante :

Loyer de base X dernier indice ICC connu au jour de la livraison de la cellule
Indice ICC connu au jour de la signature du présent bail

7.2 - LOYER PROPORTIONNEL AU CHIFFRE D'AFFAIRES

A moins qu'il ne réalise un chiffre d'affaires ne rendant exigible que le loyer de base, le preneur réglera, en outre, un loyer variable additionnel. Ce loyer sera égal à la différence entre le loyer obtenu par application, au chiffre d'affaires hors taxe, du taux fixé aux conditions particulières d'une part, et le loyer de base, d'autre part.

Dans l'hypothèse où le loyer variable est calculé par tranches, les chiffres séparatifs de tranches seront indexés dans les mêmes conditions que le loyer de base.

D'un commun accord des parties, il reste entendu qu'en cas de modification du taux de la TVA applicable aux produits de la branche considérée, l'assiette du loyer variable additionnel sera de plein droit redéfinie pour permettre de maintenir à son taux contractuel originaire, le ratio contractuel d'origine du chiffre d'affaires hors taxes

Le principe et les modalités de ces loyers constituent les conditions fondamentales et déterminantes des baux afférents à des centres commerciaux de ce type particulier, sans lesquelles le présent contrat de location n'aurait pas été contracté.

7.3- MISE EN OEUVRE DE LA CLAUSE RECETTES

7.3.1.- définition du chiffre d'affaires

Par chiffre d'affaires du Preneur, il est entendu le prix demandé, hors taxe, par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus, par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes perçues 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 (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités).

Le Chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, télécopieur, commerce électronique ou démarches données ou reçues dans les lieux loués (bornes de self-service), quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il

AS *d*

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.

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

Il en sera de même de toutes sommes perçues par le Preneur pour les repas et boissons servis dans les cantines de son personnel.

7.3.2 - Obligations du preneur

REMISE DES DOCUMENTS

- dans les dix jours consécutifs à la fin de chaque mois, pour les besoins statistiques du centre, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout autre délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels 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 année civile une déclaration certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée, ainsi que le double des déclarations du chiffre d'affaires déposées auprès de l'administration fiscale.

Sans préjudice des droits et actions du bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le preneur de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de cent cinquante Euros (150,00) par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du Bailleur que dans le fonctionnement des services de statistiques du centre.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

COMPTABILITE

Le preneur tiendra, d'autre part, pendant toute la durée du bail, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, ou par toute personne par lui autorisée, dans, sur ou à partir des locaux loués; ces livres et documents devront être conservés par le preneur pendant trois années à partir de la fin de chaque année, de manière à permettre le contrôle du bailleur et lui seront éventuellement communiqués dans le mois de la demande qui en serait faite.

CONTROLE COMPTABLE

Le bailleur aura, d'autre part, le droit de procéder par tout autre 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 lieux loués.

Le même contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous occupants réguliers, sous-locataires, concessionnaires, etc... et relatifs à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé par eux, qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable.

SANCTIONS

Si le contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent le chiffre d'affaires déclaré, les frais du contrôle comptable seront supportés par le preneur, sans préjudice de tous autres droits et actions du bailleur.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera, si bon semble au BAILLEUR, 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

M

AS

d

afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

7.4 — Renouvellement

En cas de renouvellement du présent bail, le loyer de renouvellement sera le loyer à deux composantes convenu, ci-avant, c'est-à-dire:

- un loyer de base à la valeur locative du local considéré à la date d'effet du renouvellement
- un loyer proportionnel au chiffre d'affaires fixé au taux convenu aux conditions particulières ci-après.

Le Loyer de base sera fixé à la valeur locative de marché sans pouvoir être inférieur au montant du dernier Loyer de Base dû au titre du bail précédent, actualisé et indexé.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail en ce compris le loyer variable additionnel, s'il est applicable, seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

Il est précisé, en tant que de besoin, que compte tenu des modalités de fixation du loyer de renouvellement, les dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce, telles que modifiées par la loi n° 2014-626, n'ont pas vocation à s'appliquer.

Critères de détermination de la valeur locative

La valeur locative de marché servant au calcul et à la fixation du Loyer de Base dû à compter du renouvellement sera celle résultant des loyers librement conclus ou amiablement renouvelés pour des activités voisines ou similaires à celles exercées par le PRENEUR dans les locaux loués et sur une surface comparable à celle des lieux loués, augmentés le cas échéant d'un dixième du prix de cession de droit au bail et/ou du droit d'entrée payé par le locataire de référence, et ce quelle que soit la qualification ou l'absence de qualification de ce droit d'entrée.

Si ces locaux sont situés dans un ensemble immobilier formant une unité autonome de marché, les loyers servant de référence seront prioritairement ceux des baux librement conclus ou renouvelés sur cet ensemble immobilier au cours des trois années ayant précédé le renouvellement du Bail du PRENEUR.

Tant pour la détermination des loyers de référence que pour la détermination du loyer de renouvellement seront pris en considération la totalité de la surface contractuelle des Locaux Loués sans aucune pondération ni correctif

Les Parties conviennent expressément que tout embellissement de même que tous aménagements, modification, amélioration ou transformation réalisés par le PRENEUR dans le Local seront pris en considération dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, par dérogation expresse à l'article R.145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité contractuelle.

Si une charge, taxe, redevance ou contribution que le PRENEUR a accepté d'assumer aux termes du présent bail ne pouvait plus ultérieurement lui être refacturée par le BAILLEUR, il est convenu que lors du renouvellement, sera ajouté au loyer de renouvellement fixé dans les conditions ci-dessus un montant forfaitaire égal à celui que le BAILLEUR aura supporté à ce titre au cours de la dernière année du bail expiré, sans qu'il soit tenu compte des variations ultérieures de la charge, taxe ou contribution concernée.



AS



Procédure de fixation du loyer de renouvellement à la valeur locative

Pour la détermination de la valeur locative de marché servant de base à la fixation du loyer de Base lors des renouvellements successifs du Bail et à défaut d'accord entre elles, les Parties conviennent de s'en remettre à la décision d'un tiers expert choisi sur la liste des experts auprès de la Cour d'Appel du lieu de situation des Locaux loués, soit d'un commun accord entre les Parties, soit, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert ainsi saisi devra notifier son rapport et son évaluation de la valeur locative de marché, conformément aux modalités de détermination fixées ci-dessus, et par voie de conséquence du montant du Loyer de Base applicable au moment du renouvellement du Bail aux Parties dans les deux mois de sa saisine.

Les Parties s'en remettent sans recours à ses conclusions. Dans le mois suivant, si les Parties n'ont pas usé de leur droit d'option en délivrant soit un congé sans offre de renouvellement s'il s'agit du BAILLEUR soit un congé pur et simple s'il s'agit du PRENEUR, un avenant de renouvellement de Bail sera établi sur la Base du Loyer ainsi fixé à dire d'expert. En cas de refus d'une des Parties de régulariser cet avenant l'autre Partie aura la faculté de saisir le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble d'une demande visant à faire constater judiciairement le renouvellement du Bail et le montant du loyer du loyer y afférent.

Dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit, la fixation du loyer de base de renouvellement suivant la procédure arbitrale définie ci-dessus ne pourrait pas intervenir, les Parties conviennent alors qu'elles se soumettront à la procédure définie par les articles R.145-23 et suivants du Code de commerce et attribueront compétence au juge des loyers commerciaux du lieu de situation de l'Immeuble pour fixer le loyer de base de renouvellement, selon les modalités et critères de fixation à la valeur locative de marché du présent article.

8 - PAIEMENT DU LOYER - MODALITES DE REGLEMENT

Le loyer de base sera réglé par **trimestre et d'avance**, à compter de la date précisée dans les conditions particulières. Pour la période comprise entre la date de départ du loyer et la fin du trimestre civil, le Preneur réglera un loyer calculé en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre.

Le loyer sera payé directement entre les mains du Bailleur ou de la personne gérant en son lieu et place la galerie marchande ou par virement direct au compte bancaire qui sera indiqué par le bailleur au preneur, comme il sera dit ci-après.

Le loyer sera réglé au plus tard le 5 du premier mois de chaque trimestre civil. En cas de retard de plus de dix jours, le loyer sera, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure ni d'une quelconque formalité, majoré forfaitairement de DIX POUR CENT (10 %).

En outre, tout commandement de payer ou toute procédure devra être remboursé par le preneur au bailleur.

REGLEMENT DANS L'ANNEE D'OUVERTURE DU CENTRE

A compter de la date d'ouverture et jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer variable additionnel sera déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période, sans préjudice du loyer de base exigible pour la même période prorata temporis.

MODALITES PERMANENTES DE REGLEMENT

Les loyers variables additionnels et de base seront calculés par année civile. Les premiers termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer minimum sauf à faire application du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé dépassera le "chiffre charnière" donnant ouverture audit

AK

AS

[Signature]

loyer variable.

Toutefois, le Bailleur aura la faculté, pour l'année civile, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent.

En tout état de cause, le décompte définitif et les réajustements devront intervenir dans les six mois suivant l'expiration de l'année civile de location.

En cas de retard dans le règlement de tout ou partie du loyer variable additionnel, celui-ci sera productif automatiquement et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable d'intérêts au taux d'intérêt légal majoré de 3 points, tout mois commencé étant dû en entier.

Article 9- Prestations du Bailleur : animation commerciale

Afin d'assurer l'animation de l'ensemble commercial et de donner à cette zone commerciale une image dynamique et harmonieuse, le BAILLEUR s'engage à réaliser des prestations tendant à une communication d'ensemble et à la réalisation, le développement et la promotion d'opérations commerciales (décoration, stratégie commerciale, opérations commerciales s'appliquant notamment, à titre d'exemple : aux fêtes de fin d'année, Pâques...) au sein de ladite zone commerciale.

Cette prestation fera l'objet d'une facturation séparée, au titre du fonds marketing, pour un montant déterminé de la manière indiquée aux conditions particulières ci-après énoncées.

Le PRENEUR décharge, d'ores et déjà, le BAILLEUR de toutes responsabilités quant à l'étendue des retombées économiques générées par l'accomplissement desdites prestations ; le BAILLEUR étant engagé, par ses prestations, uniquement par une obligation de moyens et non de résultat.

Article 10 – PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du Bail, le PRENEUR autorise le BAILLEUR ou son mandataire, à prélever sur le compte bancaire, conformément à l'autorisation de prélèvement qui sera remise au plus tard à la date de prise d'effet du bail, les sommes dues.

Le PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR remettra au BAILLEUR un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le prélèvement constitue une clause essentielle et déterminante, tout rejet ou toute opposition pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire.

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera, de convention, faite par le Bailleur dans l'ordre suivant

- frais de recouvrement et de procédure ;
 - dommages et intérêts ;
 - clause pénale ;
 - dépôt de garantie
 - créances de loyers, ou indemnités d'occupation concernant ces postes,
- l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.
- provisions sur charges.
 - prestations

Article 11- TAXES ET AUTRES IMPOTS SUR LE LOYER

De convention expresse entre les parties, il est convenu que le Bailleur optera pour le régime de la T.V.A.

Le loyer, et tous les accessoires s'entendent HORS TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE.

N

AS

d

Le Preneur s'engage en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur en sus du loyer et des accessoires, le montant de la T.V.A. Il en sera de même de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution. Le taux applicable sera celui légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour un motif quelconque, la présente sous location était assujettie au droit de bail, à une taxe additionnelle, ou à une autre charge fiscale ou parafiscale, le Preneur devrait en supporter le remboursement.

Article 12 – DEPOT 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) en fin de jouissance du Preneur et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres.

Le montant de ce dépôt de garantie sera fixé dans les conditions particulières.

Il pourra être révisé sur demande du Bailleur, lors de chaque révision du montant du loyer pour qu'il corresponde toujours au nombre de termes de loyers convenu.

Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer avant son départ sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement à titre de clause pénale, majoré de 10 % (dix pour cent) sans préjudice des autres pénalités contractuelles prévues au présent bail.

Il est expressément convenu entre les parties que l'indemnité d'immobilisation prévue en l'exposé qui précède pourra s'imputer sur le montant dû au titre du dépôt de garantie.

Cette somme non productive d'intérêts sera rendue au PRENEUR en fin de jouissance un (1) mois après la plus tardive des dates suivantes :

- la date de remise des clefs ;
- le paiement de tous les loyers et charges (dont les provisions pour travaux ou les régularisations de charges), de même que de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du PRENEUR à quelque titre que ce soit ; et
- la réalisation des travaux de remise en parfait état des Locaux Loués le cas échéant, conformément aux stipulations des présentes.

Article 13- CLAUSE D'INDEXATION DU LOYER

Le loyer ainsi déterminé sera automatiquement indexé le **1^{er} janvier de chaque année**, en fonction de la variation, à la hausse ou à la baisse, de l'indice **INSEE des loyers commerciaux**.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles ;
- à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un Expert désigné par les parties; faute d'accord entre les parties sur le nom de l'Expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de la partie la plus diligente.

M

AS

du

Dans tous les cas, l'Expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

La présente clause d'indexation constitue, du chef du Bailleur, un motif déterminant sans lequel il n'aurait pas contracté, ce qui est accepté expressément par le Preneur.

En conséquence, toute impossibilité constatée de faire jouer cette clause, hormis le cas de blocage résultant d'un texte légal ou réglementaire, sera une clause de résiliation du bail, si le Bailleur l'estime nécessaire.

Article 14 - PROVISION POUR CHARGES

En fonction du budget prévisionnel, le Preneur devra verser le premier jour de chaque trimestre civil, en même temps que le loyer, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget prévisionnel annuel.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les Preneurs. En conséquence, le Preneur s'engage à régler, à première demande, la totalité des quotes parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation qui résultera des arrêtés de compte. Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte suivant.

Le Bailleur se réserve en outre la faculté de réclamer au Preneur, à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement ne portera pas intérêt eu faveur du Preneur. En cas de départ des lieux loués, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux, après déduction éventuelle de toutes sommes dues au titre des charges communes.

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues, à la clause résolutoire seront applicables de plein droit au Preneur.

Article 15 - DETERMINATION DES CHARGES

Le loyer stipulé ci-dessus s'entend, pour le BAILLEUR, comme net de toutes charges, impôts, taxes et redevances récupérables sur le PRENEUR.

D'un commun accord des Parties, le PRENEUR s'engage donc à rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer, sa quote-part des charges, impôts, taxes et redevances, selon l'inventaire qui suit et, en tout état de cause, dans la limite des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.

15.1. Charges des parties communes de l'Immeuble

15.1.1. Définition des parties communes de l'Immeuble

Les parties communes de l'Immeuble (parties d'utilité commune ou à usage collectif) sont définies par le Bail et les documents auxquels celui-ci fait référence et par tout document qui les modifieront.

En conséquence, le PRENEUR aura à régler pour sa quote-part, au BAILLEUR ou à son représentant, la totalité des charges taxes comprises afférentes aux parties communes de l'Immeuble (parties d'utilité commune ou à usage collectif) dans les conditions ci-après et rendues nécessaires par la réglementation ou les compagnies d'assurance et/ou suite à des modifications ou des travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties communes de l'Immeuble ; le montant des charges variera pour tenir compte de ces modifications.

Les Parties s'accordent sur le fait que les parties communes de l'Immeuble et/ou de l'Ensemble Immobilier constituent un tout indivisible nécessaire à l'ensemble de la collectivité des exploitants dudit Immeuble et/ou Ensemble Immobilier.

L'immeuble faisant l'objet d'un règlement de copropriété, les parties communes de l'ensemble commercial sont celles définies dans le règlement de copropriété, la quote-part du PRENEUR dans les charges afférentes aux parties

M

AS

d

communes étant définie en fonction des tantièmes de charges afférents au local.

Si le Local ne correspond pas à l'intégralité d'un lot de copropriété, la quote-part de charges sera calculée en proportion du nombre des mètres carrés de surface du Local par rapport à la surface totale du lot de copropriété.

15.1.2. Inventaire des charges de parties communes

Les charges communes comprendront les dépenses exposées par le BAILLEUR, directement ou indirectement, du fait de la propriété ou du fonctionnement des parties communes de l'Immeuble, à savoir :

15.1.2.1 Charges courantes de fonctionnement

- les frais d'éclairage, d'eau, de chauffage, d'électricité, de ventilation (climatisation, réfrigération, etc.), de nettoyage, de voirie et de déneigement ;
- le coût d'acquisition de l'ensemble des équipements installés dans l'Immeuble ou à l'extérieur en ce compris l'agencement, le mobilier et l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité, ainsi que le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur modification, de leur remplacement ou de leur renouvellement et ce, même s'ils sont vétustes, obsolètes ou non conformes à la réglementation administrative en vigueur ou à venir
- les frais de contrôle et de vérification réglementaire ;
- l'entretien, les réparations des parties communes et/ou à usage commun ci-dessus définies, la maintenance et le remplacement des aménagements desdites parties communes, des éléments de décoration, de signalétique, des espaces verts, des locaux techniques des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de l'Immeuble ;
- les frais d'enlèvement des déchets ;
- le coût des audits et rapports effectués dans le cadre du Grenelle II et de la mise en place éventuelle d'une annexe environnementale.

15.1.2.2. Travaux, réparations

- tous travaux et prestations, autres que ceux relevant de l'article 606 du code civil ou occasionnés par la vétusté, concernant les parties communes susvisées, quelque soient les ouvrages ou les équipements qu'ils concernent résultant :
 - soit d'entretien, de ravalement, de réfection, de réparations grosses ou menues ;
 - soit de renouvellement, de remplacement, de création, d'améliorations ou de rénovations ;
 - soit de mise aux normes de l'Immeuble, des équipements et des installations actuels et à venir ;
 - soit de travaux de second œuvre ;
 - soit de l'évolution des techniques ou de l'obsolescence des matériaux et équipements ; et/ou
- justifiés par l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux Loués en vigueur et/ou à venir, et/ou par la performance environnementale et le développement durable, des équipements et des installations actuels et à venir et/ou résultent, même si cette exigence est assimilable à un cas de force majeure, d'une injonction administrative ou municipale ou quelque autorité que ce soit, et concernant :
 - la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement ;
 - le développement durable, la performance environnementale ;
 - la réglementation du travail ;
 - les Établissements Recevant du Public (ERP) ;
 - les accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;

M AS

- les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD) ;
- les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité ; et
- les servitudes passives et actives pouvant grever l'Immeuble ;

- ainsi que les frais, honoraires et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué et/ou assistant maître d'ouvrage, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer les travaux.

Le Preneur devra informer dans les 48 heures le BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

15.1.2.3. Rémunérations et honoraires

- les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc. ;
- la rémunération des entreprises extérieures intervenant dans l'intérêt de l'Immeuble ;
- les honoraires de syndic et frais de fonctionnement du syndicat et/ou de l'ensemble des charges supportées par le BAILLEUR au titre des équipements communs appelées par l'AFUL ou l'ASL, dans l'hypothèse où l'Immeuble viendrait à être intégré en cours de Bail dans une AFUL ou une ASL (en ce compris notamment les dépenses afférentes à la rémunération des personnels de l'association, les honoraires de gestion et de gérance ou encore les éventuels travaux d'entretien) et les primes d'assurances souscrites par eux à raison de tous dommages matériels ou non, pouvant engager la responsabilité du syndic, et pour couvrir les dommages matériels pouvant survenir aux biens immobiliers ou mobiliers communs ;
- les rémunérations et/ou honoraires et charges du ou des administrateurs de biens ou prestataires chargés de la gestion de l'Immeuble ;

15.1.3. Charges privatives

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, à première demande de celui-ci, la totalité du coût des prestations qui seront fournies par le BAILLEUR concernant l'entretien, le fonctionnement ou la maintenance des locaux privatifs et, en particulier, le coût des différentes alimentations en fluides, chauffage, électricité, eau, téléphone ainsi que les coûts d'évacuation de ses déchets, s'ils sont individualisés.

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

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

Le Preneur devra en outre acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts et taxes liés à son local et à son activité, sans que le Bailleur en soit responsable.

AS

de

Article 16 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra

- satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter ;
 - les contributions personnelles ;
 - les contributions mobilières ;
 - les taxes locatives sur le chiffre d'affaires, les panneaux publicitaires et autres ;
 - la taxe foncière, répartie entre les locataires en fonction des valeurs affectées à chaque local par l'administration fiscale. Si le local loué est une partie de local pris comme référence par l'administration fiscale, l'impôt foncier sera calculé au prorata des surfaces ;
 - Taxes additionnelles à la taxe foncière ;
 - les nouvelles taxes et redevances d'assainissement liées à la collecte des eaux usées et de pluie,
 - les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région,
 - les impôts, taxes et redevances au niveau municipal, départemental, national ou autre qui pourraient être créés tout au long du Bail,
 - les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement,
 - le coût éventuel résultant d'une redevance ou de tous impôts ou taxes liés à l'existence et/ou à l'utilisation d'un parking.
 - tous les autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et en tout cas huit jours au moins avant la fin du contrat de location ou le départ des lieux.
 - des charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, etc.... ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds, et devra en justifier sur simple réquisition du Bailleur.
 - rembourser au bailleur la quote-part correspondant aux locaux et calculée comme pour les charges de la taxe foncière et de toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués ainsi qu'éventuellement de la taxe additionnelle au droit au bail.

Le Preneur devra en outre communiquer spontanément au Bailleur copie de tout titre exécutoire qui lui serait délivré et relatif à son activité commerciale.

Le PRENEUR est redevable des charges, impôts, taxes et redevances existants à ce jour, ainsi que de ceux nouveaux qui seraient susceptibles d'être dus au cours du présent bail, dès lors qu'il en aura été préalablement informé par le BAILLEUR.

Ces impôts et taxes seront appelés séparément des charges mais en même temps que ces dernières, étant ici précisé que la taxe foncière sera appelée par provision déterminée sur la base du montant de l'année N-1.

L'inventaire de ces catégories de charges, impôts, taxes et redevances visés aux articles 16 et 17 devra donner lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur. En cours de bail, le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le PRENEUR est tenu de toutes les charges, impôts, taxes et redevances visés aux articles 16 et 17 conformément à l'inventaire qui précède, à l'exception des seuls charges, impôts, taxes et redevances non récupérables sur le PRENEUR tels que limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce.

M AS du

Bailleur.

Il en résulte qu'en aucun cas, le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au Bailleur, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location à lui consentie.

L'autorisation expresse d'une location gérance ne fera pas davantage novation aux stipulations du présent bail ; par ailleurs, l'acte de location-gérance devra, à peine de nullité, comporter garantie pendant la durée de la location gérance, ce dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

Article 20 - CESSION

A/ Droit de cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le Centre Commercial et à charge de respecter le droit de préférence stipulé ci-dessous, et être à jour du paiement de ses loyers et charges et avoir établi un état des lieux de sortie avec le BAILLEUR ou son représentant.

Le projet de cession devra être préalablement signifié par le Preneur au Bailleur afin que ce dernier puisse exercer éventuellement son droit de préférence.

Il en sera de même dans le cas où le Preneur serait une société et céderait tout ou partie des droits sociaux, comme il sera dit ci-après, sous réserve des règles d'ordre public sur le droit des sociétés.

B/ Droit de Préférence

Le PRENEUR notifiera au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avant-contrat de cession dans les quinze jours de la signature de celui-ci, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, et d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, et de la notification constatant la réalisation de toutes les conditions suspensives liées à la réalisation de la cession, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu et à égalité des conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous trente jours sauf si la convention passée avec l'acquéreur prévoyait un délai plus long, auquel cas la cession devrait être régularisée dans ce délai.

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

En outre, dans le cas où le Preneur serait une société, le droit de préférence s'appliquerait non seulement en cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce lui-même comme il vient d'être dit, mais également en cas de cession des droits sociaux impliquant directement ou indirectement soit une prise de contrôle des droits de vote dans la société, soit un changement dans la direction de la société ou les deux cumulativement.

Toutefois, le droit de préférence ne s'appliquera pas s'il s'agit de cessions ou donations de droits sociaux au profit des descendants en ligne directe ou conjoint du ou des associés majoritaires du PRENEUR ou encore d'une "Holding familiale" desdits associés majoritaires,

M

AS

du

Si la société Preneur possède plusieurs points de vente, la société sera obligée, avant la cession des droits sociaux, de mettre en œuvre la procédure du droit de préférence ci-dessus directement sur le point de vente, objet des présentes.

Si le BAILLEUR exerçait dans ce cas ce droit de préférence, la cession du point de vente devra avoir lieu avant la cession des droits sociaux.

Dans ce cas, la préférence ne peut s'exercer sur les droits sociaux.

D'autre part, ce droit de préférence s'applique à toute cession à titre onéreux, notamment par adjudication. Dans ce dernier cas, le délai de réponse du Bailleur partira de la notification qui lui a été faite du cahier des charges, du nom du ou des adjudicataires, et de la constatation de la réalisation des conditions suspensives prévues dans le cahier des charges.

Le présent droit de préférence est prioritaire sur tout droit de préférence intégré aux contrats de franchise du PRENEUR. Ce dernier s'engage à mettre à la connaissance de son franchiseur la présente clause.

Le strict respect par le PRENEUR du présent article est stipulé à peine d'inopposabilité au BAILLEUR de la cession.

C/ Régularisation de la cession

Toute cession sera régularisée par acte authentique. Cet acte constatera l'intervention du Bailleur à peine de nullité de plein droit. Une copie exécutoire lui sera remise aux frais du Preneur.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoires.

Sauf en cas d'exercice du droit de préférence, le cédant restera caution solidaire de l'exécution par le cessionnaire de l'ensemble des clauses et conditions du bail, dont entre autres, le paiement des loyers et des charges et les obligations financières liées au présent bail.

Cette caution produira effet pendant une durée de trois ans à compter de la date de la cession du bail ou du fonds de commerce, même en cas de cessions successives. Elle se prolongera donc du temps nécessaire pendant le renouvellement du bail, si la cession est intervenue moins de trois ans avant son expiration.

Il est précisé que cette limitation dans le temps de la garantie n'interdira pas au BAILLEUR de mettre en œuvre la garantie, même après expiration de ce délai de trois ans, mais seulement pour des causes antérieures à cette expiration.

Il est également précisé que, s'agissant d'une garantie solidaire, les cédants successifs renoncent à tout bénéfice de discussion ou de division, et que le BAILLEUR ne sera pas tenu envers eux d'effectuer la moindre formalité, dans le cas où il viendrait à consentir des délais de paiement au débiteur principal.

Il est à noter que cette solidarité cédant/cessionnaire n'est pas seulement conjointe mais qu'elle est également réciproque dans le temps. Par conséquent, le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR devenu cédant au paiement des loyers et charges, taxes ou autres, et à l'exécution du présent bail, de manière à ce que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire ne sera pas limitée à la date d'effet de la cession, mais rétroagira au jour de la prise d'effet du bail. Par conséquent si, au jour de la cession, par exemple, le PRENEUR était débiteur de loyers ou de toutes autres sommes, garantie solidaire de ces sommes serait due par le PRENEUR, bien qu'elles soient antérieures à la cession.

En cas de cession des droits du présent bail dans le cadre d'une procédure

K AS d

de redressement ou de liquidation judiciaire, le cessionnaire se retrouvera donc automatiquement garant solidaire du cédant pour toutes les sommes dues par ce dernier à compter rétroactivement de la date de début du bail, et donc notamment pour toutes les sommes déclarées.

Par conséquent, la cession ne pourra avoir lieu sans que le cessionnaire s'engage à payer, sous quelques formes que ce soit, toutes les sommes non réglées par le cédant défaillant au BAILLEUR, notamment celles dues antérieurement à l'ouverture de la procédure collective.

Le Bailleur sera tenu d'informer le cédant du défaut, par le cessionnaire, de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, dont entre autres, le paiement des loyers et des charges et les obligations financières liées au présent bail; et ce dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle le paiement du loyer et des charges est dû.

Il est également précisé que, s'agissant d'une caution solidaire, les cédants successifs renoncent à tout bénéfice de discussion ou de division, et que le Bailleur ne sera pas tenu envers eux d'effectuer la moindre formalité, dans le cas où il viendrait à consentir des délais de paiement au débiteur principal.

Article 21- GARNISSEMENT

Le Preneur devra tenir les lieux loués, constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires, charges et prestations, ainsi que de l'exécution des clauses du présent bail.

Article 22- ENSEIGNE COMMERCIALE

Le preneur déclarera, dans les conditions particulières, l'enseigne sous le nom de laquelle il exploitera son magasin. Cette enseigne, compte tenu de l'appartenance du magasin à un Centre Commercial, est une condition déterminante du présent bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

Le preneur s'engage en tout état de cause, à maintenir ladite enseigne pendant les trois premières années de la location. Par la suite, il ne pourra modifier cette enseigne que pour une enseigne de même activité, de notoriété, qualité et gamme de prix au moins équivalente, et s'inscrivant, le cas échéant, dans une complémentarité de l'image et de la gamme de prix pratiqués par l'hypermarché dans le secteur d'activité similaire de celui exploité dans le local objet des présentes.

Il devra en avvertir au moins six mois à l'avance de la date du changement prévu le BAILLEUR pour qu'il puisse vérifier la qualité et la notoriété de la nouvelle enseigne. Il en sera de même en ce qui concerne l'appartenance du PRENEUR à un réseau de franchise.

Article 23 - AFFECTATION et MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION

Le Preneur devra

- entretenir ses installations et aménagements pour une mise en exploitation effective dès l'ouverture du centre, sans retard, ni anticipation,
- maintenir à compter de cette ouverture les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat à la clientèle.
- exploiter et ouvrir au public la totalité du local loué, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires aux stockages, bureaux, locaux techniques et sociaux etc...., estimés à trente pour cent de la surface.
- conserver les locaux ouverts et éclairés en faisant fonctionner, s'ils en sont équipés et sans qu'il y ait une quelconque obligation d'équipement à la charge du Bailleur, les installations individuelles de chauffage et de climatisation pendant les douze mois de l'année de location. Le non-respect de cette disposition est susceptible

K

AS

d

d'entraîner la résiliation du bail.

- exploiter de manière effective le local loué sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le règlement intérieur du centre annexé aux présentes, ainsi que les cas d'ouvertures exceptionnelles dûment autorisées, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires.

Article 24- AUTORISATIONS

Les parties pendant le cours de la présente location, seront soumises aux obligations résultant de la loi et l'usage non contraires aux conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter :

- ne pouvoir exercer dans les lieux loués que les activités limitativement énumérées dans les conditions particulières, à l'exclusion de toutes autres, sous l'enseigne mentionnée dans lesdites conditions.

- exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention. L'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du bailleur n'implique de la part de celui-ci ni garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et notamment, le cas échéant en application de la législation sur les locaux à usage de bureaux. Les notifications éventuellement adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice de tels recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

A la fin du contrat de location de quelque manière et à quelle date qu'elle arrive, le bénéfice de ces autorisations quelles qu'elles soient demeurera acquis au bailleur, de plein droit et sans indemnité.

Article 25- COMMERCIALISATION

Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité du fait des vicissitudes, quelles qu'elles soient, de la commercialisation du Centre Commercial du fait notamment des locations non réalisées ou des exploitations prenant fin, quels qu'en soient les motifs et causes.

Article 26- LIQUIDATIONS MASSIVES

Le Preneur s'interdit toutes liquidations massives, sauf autorisation du Bailleur, laquelle pourra mais de manière discrétionnaire, être accordée notamment en fin de contrat de location, ou en cas de travaux emportant une cessation provisoire de l'exploitation, sous réserves des autorisations administratives requises par la législation en vigueur.

Les soldes sont uniquement autorisées dans le cadre de l'activité normale du commerce exploité dans les locaux et durant les périodes légales.

Article 27- TRAVAUX DU PRENEUR

27 – 1 Travaux d'aménagement suite à livraison du local

Le PRENEUR devra faire lors de son entrée dans le Local tous les travaux et aménagements nécessaires à l'exercice de son activité. Ces travaux et aménagement seront réalisés à ses frais et sous sa seule responsabilité. Ils devront être compatibles avec le caractère de l'Ensemble Immobilier ainsi qu'avec le règlement de copropriété.

Le PRENEUR s'engage à réaliser ses premiers travaux d'aménagement pour parvenir à l'ouverture au public à la date ci-avant mentionnée.

A défaut d'avoir réalisé lesdits travaux d'aménagements dans le délai imparti,

K

AS

du

le PRENEUR versera, depuis la date initialement prévue pour l'ouverture au public jusqu'à la date à laquelle le BAILLEUR sera convoqué, par le PRENEUR, pour la vérification de la conformité des travaux d'aménagement intérieur qu'il avait préalablement approuvés, une pénalité d'un montant du triple du loyer journalier afférent audit local.

Dans tous les cas, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives à cet égard et devra en justifier au BAILLEUR.

Préalablement au démarrage de ces travaux, le PRENEUR devra avoir soumis à l'approbation du BAILLEUR, du Pilote B et du Responsable Unique de Sécurité (RUS) son dossier de travaux et d'aménagement et son concept architectural détaillé et illustré par tous plans qu'il jugera nécessaires de joindre, de manière à permettre au BAILLEUR, au Pilote B et au RUS, d'exercer un contrôle sur la décoration et l'harmonie générale du Local avec celle de l'Ensemble Immobilier.

Une version informatique de toutes les pièces (formats PDF et/ou DWG) sera également transmise au BAILLEUR.

Ce dossier d'aménagement devra, en outre, être accompagné d'un planning prévisionnel de travaux et, pour information du BAILLEUR, un double du dossier de permis d'aménagement qui sera déposé en Mairie après validation du BAILLEUR.

L'ensemble de ces éléments portés à la connaissance du BAILLEUR ou de son mandataire ne saurait en aucune manière engager leur responsabilité.

Le PRENEUR devra de même être en mesure de justifier au BAILLEUR ou à son mandataire, du contrat régularisé avec le Bureau de Contrôle et de la souscription de toutes polices d'assurances prévues ci-après ainsi que celles garantissant les responsabilités encourues par les entreprises intervenantes, notamment responsabilité professionnelle et décennale.

Les travaux d'aménagement réalisés par le PRENEUR devront être conformes aux plans et descriptifs qu'il aura soumis à l'agrément du BAILLEUR. Ils devront être au surplus exécutés conformément au cahier des charges et être dirigés par un architecte ou un décorateur professionnel. Ils devront être conformes aux règles de l'art et aux normes en vigueur au moment de leur exécution, et tenir compte des éventuelles observations contenues dans l'avis de la commission de sécurité.

Le PRENEUR aura recours pour les réaliser aux entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité et de protection-incendie ainsi que le Bureau de Contrôle de l'Ensemble Immobilier.

A l'achèvement de ses travaux, le PRENEUR aura obligation de convoquer le BAILLEUR et le RUS en vue de leur permettre la vérification de leur conformité au dossier d'aménagement et aux plans approuvés par lui. La réception par le BAILLEUR des travaux exécutés par le PRENEUR constitue la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation du Local du PRENEUR.

Dans le cas où la mise en exploitation par le PRENEUR aurait précédé la réception sans réserve des travaux de celui-ci par le BAILLEUR, ce dernier aura la faculté de formuler les réserves pendant un délai d'un an à compter de la mise en exploitation.

En suite de la visite de réception du BAILLEUR, le PRENEUR devra :

- accomplir dans un délai de deux semaines les travaux complémentaires éventuels ou les modifications qui s'avéreraient nécessaires, relevés par le BAILLEUR ou son mandataire ;

- justifier au BAILLEUR de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité et/ou d'Accessibilité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle, attestant

AK

AS

du

que les travaux réalisés l'ont été en conformité de la réglementation en vigueur (RVRAT exempt de toute observation) et du descriptif approuvé par le BAILLEUR.

La présence du BAILLEUR ou ses vérifications pour certaines opérations, n'engagent en aucun cas sa responsabilité, pour quelque cause que ce soit (respect des normes de sécurité, règlements spécifiques à l'activité du PRENEUR par exemple) : le PRENEUR et son maître d'œuvre assument l'entière responsabilité de leurs travaux.

Le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin de jouissance, de quelque manière qu'elle intervienne (notamment, en cas de jeu de la clause résolutoire), sans que le PRENEUR puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la prise de possession, soit en cours du contrat de location, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux : aménagements, installation équipements, agencements et embellissements, finition, modification, amélioration ou réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

En cas d'installation spécifique qui générerait la relocation des locaux, le BAILLEUR pourra exiger leur rétablissement dans leur état d'origine aux frais du PRENEUR, même s'il a autorisé les travaux.

27 - 2 Travaux en cours de bail et en dehors des travaux d'aménagement d'origine

27.2.1 - Nature des travaux du PRENEUR

Les locaux ayant été livrés brut de gros œuvre, le PRENEUR conserve à sa charge les aménagements intérieurs dudit local dans les conditions plus amplement décrites par le cahier des charges techniques dont le Preneur reconnaît en avoir reçu un exemplaire, ainsi que la décoration intérieure.

Le Preneur s'interdit de faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur et dans les conditions définies par lui.

Dans cette hypothèse, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront alors à la charge du Preneur. En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros œuvre, de couverture étanchéité et de protection détection incendie de l'immeuble, agréées par le Bailleur, dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger

27.2.2 – Procédure

La réalisation en cours de bail, par le PRENEUR, de tous travaux dans le local objet des présentes, doit au préalable être autorisée par l'autorité administrative compétente qui statuera au regard du dossier que le PRENEUR lui aura fait parvenir.

Dossier de déclaration de travaux et autorisations administratives

Tout travaux d'aménagement, réaménagement modifiant la nature des travaux, les circulations dans le point de vente, la structure du point de vente, etc... doit faire l'objet, par le PRENEUR, auprès de l'autorité administrative compétente, et préalablement à leur réalisation, d'une déclaration préalable de travaux ou d'une demande de permis de construire.

A l'effet d'obtenir la délivrance de l'une de ces autorisations, le dossier de demande du PRENEUR doit comprendre notamment :

- l'autorisation du responsable unique de sécurité,
- si nécessaire, l'accord de l'architecte du bailleur ou/et de la copropriété,

M

AS

de

- l'imprimé approprié,
- le plan de la galerie avec localisation de la boutique concernée,
- les plans d'aménagement (masse, coupe, élévation, façades et enseignes),
- la notice de sécurité,
- la notice d'accessibilité,
- les procès-verbaux de classement au feu (en cours de validité) des matériaux mis en place,
- le rapport préliminaire du bureau de contrôle,

Et tout autre document.

Ce dossier complet doit être transmis au Bailleur en neuf exemplaires. Une version informatique de toutes les pièces (format PDF et/ou DWG) sera également transmise au BAILLEUR. Ce dernier après visa et autorisation le remet au Pilote B qui les déposera à l'administration compétente.

Le délai d'instruction est de 5 mois.

Les travaux ne peuvent être entrepris qu'après autorisation purgée de tout recours ou retrait délivrée par l'autorité compétente.

Réalisation des travaux

Préalablement au commencement des travaux, le PRENEUR remettra au BAILLEUR, une copie des autorisations administratives purgées de tout recours ou retrait nécessaires auxdits travaux et qu'il aura obtenues, et prendra contact avec ce dernier afin de voir les modalités de réalisation (approvisionnement des matériaux, horaires, etc...).

Le PRENEUR disposera d'un délai de SIX semaines à compter du début des travaux pour exécuter ces derniers conformément aux prescriptions du cahier des charges et de ladite autorisation administrative, en tenant compte des éventuelles observations contenues dans l'avis de la commission de sécurité.

Dans le cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai ci-dessus, il devra, sauf cas de force majeure reconnue, verser au BAILLEUR, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double de ce loyer pour la période de retard.

Le montant total de cette indemnité ne pourra toutefois pas dépasser six mois de loyer actualisé.

Le PRENEUR assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ses travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions du cahier des charges des travaux du PRENEUR.

Achèvement des travaux

Une fois les travaux achevés et leur conformité vérifiée par le bureau de contrôle, il y a lieu de solliciter la réouverture au public du local loué, auprès de l'autorité compétente, par le responsable unique de sécurité. Cette demande doit être accompagnée du rapport de fin de travaux, aux frais du PRENEUR.

En outre, les travaux achevés, l'ouverture au public est conditionnée à l'accord du BAILLEUR, du responsable unique de sécurité, et de la commission de sécurité si nécessaire au vu du rapport final du bureau de contrôle levé de toute réserve (RVRAT exempt de toute observation).

Le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin de jouissance, de quelque manière qu'elle intervienne (notamment, en cas de jeu de la clause résolutoire), sans que le PRENEUR puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la prise de possession, soit en cours du contrat de location, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux : aménagements, installation équipements, agencements et

AK

AS

du

embellissements, finition, modification, amélioration ou réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

En cas d'installation spécifique qui générerait la relocation des locaux, le BAILLEUR pourra exiger leur rétablissement dans leur état d'origine aux frais du PRENEUR, même s'il a autorisé les travaux.

Toute la procédure ci-dessus pourra être adaptée aux obligations pouvant résulter de nouvelles dispositions légales ou réglementaires, au gré du BAILLEUR.

Article 28- TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Preneur devra :

- souffrir 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, sans indemnité, ni réduction de loyer, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil ;

- faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

- supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone ou de télédistribution.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils et tout élément d'équipement commun pouvant même desservir d'autres parties du Centre Commercial qui traverseraient les locaux loués.

Etat prévisionnel des travaux

Le Bailleur devra communiquer au Preneur :

1°) – Un état prévisionnel des travaux concernant les parties communes et qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivant le présent bail ;

2°) – Un état récapitulatif des travaux concernant les parties communes et qu'il a réalisés au cours des trois années précédant le présent bail.

Article 29- INFORMATION

Le Preneur devra :

- informer le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire au cours du contrat de location comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être personnellement tenu de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

Article 30- RESPONSABILITE - RECOURS

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur.

- en cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance ;

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre, en cas d'interruption pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, sauf en cas de carence établie et persistance du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse ;

- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du centre ;

- en cas de dégâts matériels et/ou immatériels, directs et/ou indirects causés

K

AS



aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, ou dans d'autres circonstances quelle qu'en soit la cause; 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, de leurs personnels, fournisseurs, clients ou des personnes ou animaux dont il aurait la garde, d'émeutes, manifestations, mouvements et/ou soulèvements populaires.

De même, le Preneur renonce à tout recours contre la société chargée de la sécurité des parties à usage commun et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation identique.

Il renonce également à tout recours à l'encontre des autres exploitants du Centre Commercial et occupants de l'ensemble immobilier, du Gestionnaire du Centre Commercial, des associations et de leurs membres ainsi qu'éventuellement contre le ou les syndicats de copropriété qui seraient créés dans l'ensemble immobilier et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation identique.

Article 31- OBSERVATION DES REGLEMENTS

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations du règlement de copropriété du Centre Commercial, du règlement intérieur du centre commercial, de tous documents régissant le fonctionnement du centre commercial et/ou de l'ensemble immobilier et notamment du cahier des charges technique des travaux du preneur, de tous modificatifs à ces actes qui pourraient entrer en vigueur pendant la durée du contrat de location ainsi que les directives et recommandations du gestionnaire du Centre Commercial, et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients...) et particulièrement à respecter les horaires d'ouverture, conformément aux dispositions du règlement intérieur.

Modification du règlement intérieur

Le règlement intérieur pourra, à tout moment, être précisé ou complété par le Bailleur.

Il sera, en tout état de cause, adapté par le seul bailleur en fonction de l'évolution des dispositions législatives et réglementaires.

Il est expressément convenu que toute modification du règlement intérieur sera notifiée au locataire afin de lui être opposable.

Article 32- OBLIGATIONS DIVERSES DU PRENEUR

Les clauses et stipulations du règlement intérieur faisant comme les autres annexes partie intégrante des présentes, pourront être mises en œuvre directement par le Bailleur.

Toutefois, en cas de procédure sanctionnant une infraction quelconque à la réglementation générale du Centre et un préjudice autre que celui exclusivement subi par le Bailleur, les dommages et intérêts, pénalités ou astreintes perçus par le Bailleur, devront être versés à ce dernier et constitueront des recettes compensatrices du compte des charges générales du Centre Commercial.

Article 33- UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

Le Bailleur ou son représentant pourront, s'ils l'estiment nécessaire, interdire l'accès d'une partie des surfaces à usage commun, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, ils pourront en tout temps fermer temporairement les surfaces à usage commun où ils jugeront nécessaire d'effectuer des additions de construction, des réparations, des changements ou modifications.

Ils se réservent d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement pendant la durée du contrat de location, et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces à usage commun ils pourront également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion du Centre, sous la seule réserve de respecter la destination générale du Centre Commercial.

AS *du*

Aucune vente ou déballage, ni exposition, ni appropriation privée d'une partie commune n'est admise.

Article 34- PARKINGS

Interdiction: le preneur s'interdit pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage des parkings dépendant du centre commercial.

Les fournisseurs utiliseront éventuellement les emplacements réservés à cet usage, en conformité du règlement intérieur.

Toutefois, sera réservée par la Direction une zone de parking destinée aux commerçants indépendants et à leurs employés. Cette zone est susceptible d'être modifiée par la direction du Centre.

Etant donné le caractère essentiel de l'existence de nombreux parkings d'une part et le nombre des membres du personnel devant être attachés à l'exploitation du centre commercial, d'autre part, le Preneur s'engage à fournir au Bailleur l'indication des propriétaires, la marque et les numéros des voitures ou camions ou autres véhicules à moteur pouvant lui appartenir ainsi qu'à son personnel, et à signaler immédiatement toute modification de cette liste.

Sanctions :

La simple présence de l'un des véhicules dans les parkings situés en dehors de zone préalablement définie par le Bailleur autorisera ce dernier ou son délégué à faire déplacer, remorquer ou enlever ledit véhicule par toute entreprise de son choix, et à le faire entreposer dans tout garage aux frais, risques et périls du Preneur.

En outre, tout stationnement irrégulier dans les parkings, tant du preneur que du personnel dont il est responsable, entraînera de plein droit l'application d'une pénalité forfaitaire par infraction constatée de TROIS CENT Euros (300,00 €).

Ce chiffre étant automatiquement réajusté chaque année comme il est dit pour le loyer.

Il est expressément convenu que les livreurs de l'enseigne sous laquelle le preneur exploite son fonds de commerce devront respecter les accès livraisons sous peine d'exposer le preneur au paiement d'une pénalité du montant ci-dessus indiqué, par infraction constatée par le Bailleur ou ses préposés à la sécurité.

Article 35- NON CONCURRENCE

Le Preneur s'interdit pendant la durée de la présente location et de ses renouvellements ou prorogations éventuels d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de deux mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre.

La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du preneur de maintenir, à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante. Mais à la condition que cette exploitation ait été déclarée par le Preneur antérieurement à la signature du présent contrat de location et consignée dans les conditions particulières.

Article 36- ESTHETIQUE - ENSEIGNE

D'une manière générale, tout ce qui a trait à l'esthétique du Centre Commercial devra être soumis à l'approbation de l'architecte du bailleur et/ou de la copropriété. En particulier, le Preneur sera tenu des obligations suivantes à l'égard du bailleur :

- ne pouvoir en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles, ni inscriptions sur les vitrines, sur la façade ou sur les façades communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur laquelle, à défaut de durée déterminée précise, conservera un caractère précaire et révocable.

- ne pouvoir poser aucune enseigne, annonce ou écriteau dans ou sur les parties communes intérieures ou extérieures, ou le toit du Centre Commercial,

- devoir obtenir pour toutes enseignes, quels que soient leur forme et emplacement, l'autorisation de l'architecte du Bailleur appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement, en

K

AS

du

cas de refus, le preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du cahier des charges des travaux du Preneur, les prescriptions administratives. Les taxes, charges et entretiens seront supportés par le Preneur qui sera tenu d'apposer au moins une enseigne commerciale approuvée par le Bailleur.

Le Bailleur précise que l'Hypermarché est exploité sous le panonceau Centre Distribution E. LECLERC. Il est interdit au Preneur de faire référence à cette enseigne sous peine, de dommages et intérêts, dans tous documents publicitaires, devis, factures, papiers à lettre et autres documents commerciaux.

Le PRENEUR s'engage dans sa propre publicité relative exclusivement à son activité dans l'Ensemble Immobilier, à utiliser obligatoirement le nom et le logotype de l'Ensemble Immobilier que le BAILLEUR aura le cas échéant créé en respectant le graphisme et les couleurs; le BAILLEUR se réserve la faculté de modifier ultérieurement le nom de l'Ensemble Immobilier et/ou son logotype.

Article 37- VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra réserver au Bailleur et aux personnes le représentant ou dûment autorisées le droit d'entrée dans les locaux pendant les heures d'ouverture, moyennant un préavis de 48 heures sauf cas d'urgence, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles et aux enseignes, ou encore de les faire visiter.

Article 38- RESTITUTION DES LIEUX

Le preneur devra :

- lors du déménagement et préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions impôts et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires.

- également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les lieux loués tels qu'ils résulteront des travaux d'aménagement et de finition, mis à la charge du Preneur par la présente convention.

A cet effet, en cas de remise volontaire ou forcée des lieux au Bailleur, l'architecte du Bailleur à qui les deux parties donnent un mandat d'intérêt commun irrévocable à ce titre, dressera un état des lieux comportant relevé descriptif et si possible estimatif des réparations à effectuer et pouvant incomber au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur, dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins huit jours à l'avance. En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux, réputé contradictoire à son égard, lui sera opposable sans restriction ni réserve.

L'architecte mandataire, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au Preneur et notifiera ce montant à chacune des parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, aucune remise de clé ne sera acceptée par le BAILLEUR si le PRENEUR ne lui a pas au préalable remis une copie de son chiffre d'affaires permettant d'apprécier si, au jour de la restitution des lieux, le PRENEUR est à jour du paiement des loyers effectivement dus au BAILLEUR.

Article 39- MODIFICATIONS - TOLÉRANCES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit.

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

Le contrat de location est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partiellement autorisée, indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneurs par l'effet du présent contrat de location, de cession ou décès, l'obligation

AS

du

des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Article 40 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE - SANCTIONS

Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du présent contrat de location, sans préjudice des sanctions particulières ci-dessus prévues au titre de certains manquements, et les infractions concernant la remise des documents et l'exactitude du chiffre d'affaires réalisé.

En cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations mises à la charge du Preneur, soit par la présente location, soit par les textes législatifs et réglementaires qui régissent, les baux en général et les baux commerciaux en particulier, soit encore par les dispositions législatives ou réglementaires concernant la réglementation fiscale, sociale ou comptable, le présent bail sera résilié de plein droit, s'il plait au Bailleur, par le seul effet d'une mise en demeure indiquant l'intention du Bailleur de se prévaloir de la présente clause résolutoire. Dans le délai d'un mois, la mise en demeure consiste pour le Preneur d'exécuter son obligation, s'il s'agit d'une obligation de faire ou de payer, soit de remettre les choses en état, s'il s'agit d'une obligation de ne pas faire, soit justifier de la régularité de sa situation.

Compétence en tant que de besoin est attribuée au Magistrat des Référé pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

A défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à leur échéance, d'après le présent contrat de location, quarante-huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'Huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) et ce indépendamment de tous les frais de commandement, de recettes et de droit proportionnels d'encaissement à titre d'indemnité forfaitaire de péréquation compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion contentieuse et des frais de défense irrépétibles ; ladite pénalité étant non cumulable à ce titre avec les droits à condamnation prévus à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, huit jours (8 jours) après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais ; risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Toute somme exigible payée en retard sera d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de trois points, qui s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur, autre que celle concernant les parkings, les règles de continuité d'ouverture et l'utilisation des parties communes, sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à 3/360èmes des charges, loyer compris, afférentes aux locaux en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

Sans préjudice de la clause résolutoire, les infractions à la règle de continuité d'ouverture (absence de fermeture - et aux jours et horaires d'ouverture ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et de l'enseigne et les liquidations massives) et à la règle d'utilisation des parties communes seront sanctionnées par une pénalité de TROIS CENT EUROS (300,00€) par jour.

Cette pénalité sera indexée en fonction des variations de l'Indice National des loyers commerciaux publié par l'INSEE, l'indice de base étant le dernier indice publié à la date d'ouverture du Centre Commercial, et l'indice de réévaluation étant le dernier indice connu à la date de l'infraction.

Ces pénalités seront affectées à due concurrence au règlement des charges du Centre Commercial.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par le

M

AS

du

Gestionnaire du Centre Commercial et/ou le Syndic, auquel en tant que de besoin, Bailleur et Preneur donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent contrat de location, ses prorogations ou renouvellements.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, reste acquis au Bailleur. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur, en outre une indemnité complémentaire correspondant à six mois de loyer de base, le tout dans l'un ou l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation de plein droit judiciaire ou conventionnelle sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cinquante pour cent (50 %) sans préjudice du droit du Bailleur à l'indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

Article 41 - SECURITE

Le LOCATAIRE devra tenir régulièrement à jour son registre de sécurité et fournir annuellement au BAILLEUR les rapports sur les installations électriques exempt de toutes réserves et sur la vérification des extincteurs, et se faire délivrer par un organisme de contrôle agréé et indépendant le certificat Q18.

Pour les besoins des normes de sécurité il est notamment précisé ce qui suit:

Sécurité

L'exploitant des boutiques ou son personnel a la possibilité et/ou l'obligation de participer au moins une fois par an à des exercices de prévention organisés par la Direction du Centre Commercial,

L'utilisation injustifiée ou la détérioration des appareils de sécurité-incendie est formellement interdite. En cas de détérioration, les frais de remise en état seront à la charge du contrevenant.

Les installations privatives, électriques et autres, doivent être réalisées et maintenues en conformité avec, les règlements de sécurité en vigueur, notamment:

- faire contrôler obligatoirement une fois par an ses installations électriques par une société désignée par le BAILLEUR et ses extincteurs par une société désignée par le BAILLEUR, conformément aux règles R4. Un exemplaire reste dans le local à la disposition de l'administration compétente, du bailleur ou de son représentant.

Le Preneur devra se faire délivrer le certificat de conformité N4 et chaque année le certificat de conformité Q4.

La Direction du Centre est chargée de choisir l'organisme de sécurité, de négocier le contrat avec cet organisme et d'exiger, s'il y a lieu, leur mise en conformité, aux frais exclusifs du commerçant.

Le BAILLEUR considère ces obligations déterminantes pour le présent bail et de ce fait le non-respect desdites obligations sera sanctionné conformément aux articles ci-après visés.

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

Si une activité commerciale implique le respect de normes particulières de sécurité, l'exploitant de cette activité doit en faire son affaire personnelle, les respecter scrupuleusement, justifier de ce respect à la Direction du Centre ainsi que du paiement des surprimes d'assurances et de la couverture du risque inhabituel par les assurances. Il doit rembourser aux autres commerçants ainsi qu'au Bailleur le montant des surprimes qu'ils auraient à régler du fait de cette activité.

Si l'aménagement intérieur réalisé par le Preneur du local à lui loué ou la nature de l'activité du Preneur, entraîne une modification de l'installation des sprinklers ou des robinets d'incendie armés, cette modification est à la charge du

AS

AS

d

Preneur.

La présente clause est déterminante pour le Bailleur. Le non-respect d'une seule des obligations est une cause de résiliation du bail.

En cas de non-respect des obligations du Preneur ci-dessus visées, le Bailleur pourra se substituer à lui, afin de palier à son manquement. Les frais et honoraires réglés par le Bailleur du fait desdits manquements seront refacturés au Preneur majoré de cinquante pour cent (50 %) sans préjudice du droit du Bailleur à l'indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi.

Gardiennage

La Direction du Centre organisera à son gré et sans encourir de responsabilité, le gardiennage et la surveillance du Centre Commercial, et conclura à cet effet tous contrats qu'elle jugerait nécessaires ou même simplement utiles.

Le coût du gardiennage du centre commercial (installation et fonctionnement) ou de tout autre qui viendrait le remplacer sera réparti entre les divers exploitants du centre commercial.

Article 42- EQUILIBRE ECONOMIQUE DU CONTRAT

Le loyer de base initial ayant été négocié et fixé entre les Parties en considération des autres conditions convenues entre elles, et notamment des dépenses que le BAILLEUR conserve à sa charge et des charges, taxes et contributions que le PRENEUR s'est engagé à rembourser au BAILLEUR ainsi que des travaux qu'il s'est engagé à réaliser tant pour son aménagement initial que pendant la durée de son occupation, les Parties reconnaissent que cet ensemble d'éléments ayant participé à la fixation du loyer initial reflète la valeur locative des Locaux Loués à ce jour et l'équilibre économique sur lequel leur accord s'est formé, qu'elles entendent maintenir tout au long de leur relation contractuelle.

Au regard de ce qui précède, et dans l'hypothèse où des dispositions légales ou réglementaires impératives rendraient inapplicables une ou plusieurs des stipulations des présentes, il est spécialement convenu ce qui suit :

Si une charge, taxe ou une contribution que le PRENEUR a accepté d'assumer aux termes des présentes ne pouvait plus ultérieurement lui être refacturée par le BAILLEUR, ou si d'autres stipulations relatives aux conditions économiques du bail sont rendues inapplicables, les parties s'engagent à négocier de bonne foi entre elles de nouvelles stipulations conformes aux dispositions légales et réglementaires et aussi proches que possible des conditions, notamment financières, convenues au départ.

De la même façon, si une disposition légale ou réglementaire nouvelle venait à imposer au PRENEUR directement ou indirectement, au titre des Locaux Loués, des dépenses non prévues au présent bail et pesant actuellement sur le BAILLEUR, les parties s'engagent à négocier de bonne foi de nouvelles stipulations conformes aux dispositions légales et aussi proches que possible des conditions, notamment financières, convenues au départ.

A défaut de parvenir à un accord sur ces nouvelles stipulations dans un délai de deux mois à compter de la demande qui aura été formée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par l'une d'elles, les parties s'en remettront à la décision d'un expert, chargé de déterminer et d'arbitrer cet élément du prix du bail. Cet expert sera choisi sur la liste des experts auprès de la Cour d'Appel du lieu de situation des Locaux loués, soit d'un commun accord entre les Parties, soit, à défaut, par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert ainsi saisi devra notifier son rapport et son évaluation des nouvelles dispositions à intégrer aux présentes, conformément à la réglementation, dans les deux mois de sa saisine.

Les Parties s'en remettront sans recours à ses conclusions. Dans le mois suivant, les parties d'engagent à conclure un avenant reprenant lesdites conclusions.

N

AS

du

En cas de refus d'une des Parties de régulariser cet avenant l'autre Partie aura la faculté de saisir le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble d'une demande visant à faire contraindre l'autre partie judiciairement. Les honoraires de l'expert et d'établissement de l'avenant seront partagés par moitié entre les parties.

Article 43- FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

Les frais des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige sous les sanctions qui précèdent.

Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule des présentes. Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les parties attribuent compétence aux tribunaux de la situation du Centre Commercial nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

Les frais de l'acte authentique, payés ce jour, à la charge du PRENEUR sont déterminés de la manière suivante :

- Honoraires hors taxe de rédaction.....	1.650,00 €
- TVA à 20 % sur honoraires,.....	<u>330,00 €</u>
Total	1.980,00 €

Tout PRENEUR pourra se faire accompagner de son conseil, toutefois sa rémunération sera en sus.

M

AS

de

DEUXIEME PARTIE: CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION

ARTICLE I - DESCRIPTION

1.1 - Désignation

Commune de JOUE-LES TOURS (Indre-et-Loire) (37300)

Lieudit 'Les Bercelleries'

Centre Commercial 'Les Courelières'

Le local est pris en l'état brut de béton, fluides en attente de raccordement par le Preneur, vitrines à poser sans garantie quelconque du Bailleur.

Si le local a besoin de mises aux normes compte tenu de l'activité du Preneur, ce dernier en fera son affaire personnelle et s'oblige à les effectuer à ses frais.

- Identification sur le plan: cellule n°B16 figurée sous teinte jaune sur le plan annexé à la présente convention.

- Superficie globale du local loué: **92,00m² environ**, dont **80m² environ** de surface de vente, et **12m² environ** de surface non accessible au public (réserves, bureaux, locaux sociaux....).

1.2 - Prise d'effet de la location : à la livraison de la coque, prévue au plus tard deux mois avant la livraison au public.

Laquelle livraison sera constatée aux termes d'un procès-verbal établi en trois exemplaires, et dont un exemplaire sera annexé à l'acte constatant le caractère définitif du bail objet des présentes.

1.3 – Ouverture du local au public : A la date d'ouverture au public de la galerie marchande dont dépend le local objet des présentes, prévue au plus tard le 1^{er} mai 2019.

1.4 – Destination du local loué : Le local objet des présentes est destiné exclusivement à l'activité de **VENTE DE CIGARETTES ELECTRONIQUES, ACCESSOIRES ET CONSOMMABLES S'Y RAPPORTANT.**

1.5 - Enseigne d'exploitation: **SMOKEE STORE**

ARTICLE II - CONDITIONS FINANCIERES

2.1 - Loyer

1) Le loyer de base est fixé à la somme annuelle de **VINGT MILLE SEPT CENTS EUROS (20.700,00 €)**, hors taxe et hors charge, indexé sur l'indice INSEE des Loyers Commerciaux, payable d'avance trimestriellement le premier jour de chaque trimestre.

2) Loyer proportionnel au chiffre d'affaires: le pourcentage en chiffre d'affaires Hors Taxe est fixé au taux annuel de **7,00 %**

2.1.1 – Prise d'effet du loyer : A l'ouverture au public et au plus tard dans les deux mois suivant la livraison de la coque.

2.2 - Montant du dépôt de garantie

Afin de respecter les clauses du bail, le Preneur a versé, ce jour, au Bailleur, par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de **CINQ MILLE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (5.175,00 €)** correspondant à un terme de loyer hors taxe et hors charge à titre de dépôt de garantie.

Lequel dépôt de garantie devra toujours correspondre à un terme de loyer

M AS dh

1^{er} janvier année N+2 : 1^{er} janvier de l'année civile suivant l'année N+1.

Il est ici précisé que la première révision aura lieu le 1^{er} janvier N+2, avec pour indice de base l'indice connu le 1^{er} janvier N+1 et pour indice de révision celui connu au 1^{er} janvier N+2.

ARTICLE III – TRAVAUX

Travaux à la charge du Preneur

Il est expressément convenu entre les parties que le Preneur aura à sa charge exclusive le coût de ses travaux d'aménagement intérieur, vitrines du local, rideaux métalliques, comptes de prorata, les honoraires du pilote B désigné par le bailleur, honoraires de mission SPS, honoraires du bureau de contrôle, coordination SSI (frais de palissade et refacturation des fluides, le cas échéant) ; lesdits travaux d'aménagement seront coordonnés par le Bailleur et le pilote B dans le respect des dispositions du CPTA (dossier technique) et après validation préalable des plans d'aménagement par le Bailleur.

ARTICLE IV - DIVERS

REMUNERATION DE L'INTERMEDIAIRE

Les présentes ont été négociées par la société NEXT, 2 cours du 30 juillet - 33000 Bordeaux, dont les honoraires à charge du Preneur s'élèvent à trente pourcent (30,00 %) hors taxe de la valeur locative annuelle hors taxe.

Ces honoraires, auxquels s'ajoutent la TVA, seront acquittés par le Preneur entre les mains de l'intermédiaire au jour de livraison de la coque.

ANNEXES :

Sont annexés aux présentes après mention :

- Plan de la galerie marchande sur lequel apparaît le local loué.
- Plan du local loué
- arrêté des risques
- Cahier des charges techniques des boutiques;
- Règlement intérieur;

<u>MODIFICATION DES CONDITIONS GENERALES</u>

D'un commun accord, les parties conviennent d'apporter les modifications suivantes aux conditions générales de ce contrat de location :

Néant

M

AS

de

DONT ACTE sur quarante-six pagesComprenant

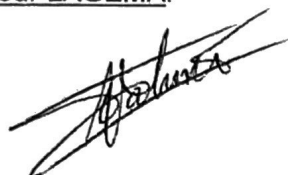
- renvoi approuvé : *niant-*
- blanc barré : *niant-*
- ligne entière rayée : *niant-*
- nombre rayé : *niant-*
- mot rayé : *niant-*

Paraphes

M
de AS

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

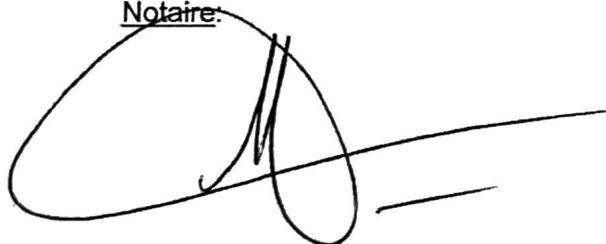
Mr Arnaud TABURET,
Pour LAGEMA:



Melle Anne SUHARD,
Pour CHROMETIQ:



Me Antoine MOUCHEL,
Notaire:



hors taxe et hors charge.

2.3- Charges

La participation aux charges sera déterminée au prorata des charges réelles tel qu'il est précisé dans les conditions générales.

Il est ici précisé que pour la première année, le montant des charges est fixé par provision à 60,00 € hors taxe par mètre carré loué.

2.4 – Fonds marketing

Observation est ici faite qu'outre le loyer et les charges ci-dessus, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR, au titre des prestations fournies par ce dernier pour l'animation de la zone commerciale dont dépend le centre commercial ci-dessus, une redevance qui fera l'objet d'une facturation séparée de celle du loyer et des charges.

Il est ici précisé que le montant de cette redevance, facturé par quart, chaque trimestre, en même temps que les charges mais séparément de celles-ci, sera actualisé chaque année par le BAILLEUR en fonction du budget prévisionnel établi par ce dernier et transmis au PRENEUR.

Le montant de ladite redevance est fixé à la somme de QUINZE EUROS (15,00 €) hors taxe par mètre carré loué, à l'exception de ce qui est dit ci-après concernant la contribution exceptionnelle.

De plus, il est expressément convenu entre les parties qu'outre la redevance ci-dessus mentionnée, le PRENEUR s'engage à s'acquitter, à la date de la prise d'effet des présentes, directement entre les mains du BAILLEUR et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, d'une contribution exceptionnelle au titre des prestations fournies par le BAILLEUR pour l'animation de la zone commerciale, et ce afin d'assurer la publicité de l'ouverture de la partie de la galerie marchande dont dépend le local objet des présentes.

Ladite contribution exceptionnelle dont le Preneur aura alors à s'acquitter s'élève à la somme forfaitisée de VINGT CINQ EUROS (25,00 €) hors taxe par mètre carré loué, due à la prise d'effet du bail ci-avant mentionnée.

DROIT D'ENTREE :

Le Preneur verse, ce jour, au Bailleur, par la comptabilité du notaire soussigné, un droit d'entrée de **DIX MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (10.350,00 €)**, correspondant à six mois de loyers hors taxe et hors charge, auquel s'ajoute la T.V.A au taux en vigueur.

Ce droit d'entrée restera acquis au Bailleur à titre définitif, sans aucune exception, ni réserve, de sorte que le Preneur ne pourra jamais le revendiquer, ni en totalité, ni en partie quel que soit le sort du bail. Ce droit est destiné à indemniser le Bailleur des prérogatives accordées au Preneur par la législation sur les baux commerciaux.

Il est expressément convenu que cette somme ne sera pas prise en compte, ni pour la révision annuelle de la location, ni pour la fixation du nouveau loyer au renouvellement de la location. Ces deux opérations se feront uniquement sur le loyer annuel défini ci-dessus.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Par option du Bailleur, les loyers sont soumis à la TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (T.V.A.) au taux en vigueur au jour de la facturation du loyer et des charges et autre accessoire (cotisation fonds marketing) qui s'ajoute au loyer ci-dessus.

INDICE INSEE des LOYERS COMMERCIAUX de référence – Première indexation

Année N : Année au cours de laquelle intervient la livraison du local
 1^{er} janvier année N+1 : 1^{er} janvier de l'année civile suivant immédiatement l'année (N) au cours de laquelle intervient la livraison du local ;

AK

AS

du

LE SOUSSIGNE:

Monsieur Gervais MARCHAND, domicilié au siège de la société dénommée LAGEMA, Société par actions simplifiée au capital de 13000,00 €, dont le siège est à JOUE LES TOURS (37300), CARREFOUR DE L'ALOUETTE, LA BONDONNIERE, Identifiée au SIREN sous le numéro 825229040 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

Agissant en sa qualité de Président de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Certifié par le notaire
soussigné comme annexe
à la minute de l'acte qui
précède

A, par ces présentes, constitué pour son mandataire spécial aux effets ci-après:

Tout clerc ou collaborateur de la Société Civile Professionnelle "Jacky DUVAL, François CORDÉ, Axel BRIERE, et Antoine MOUCHEL, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à LAVAL, 35 rue des Fossés.

A qui le soussigné donne pouvoir pour, au nom et pour le compte de la société LAGEMA, qu'il représente:

- **Donner à bail à loyer commercial** aux termes d'un acte à recevoir par Maître Antoine MOUCHEL, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Jacky DUVAL, François CORDÉ, Axel BRIERE, et Antoine MOUCHEL, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à LAVAL (53000), 35 rue des Fossés, à :

La Société dénommée CHROMETIQ, société par actions simplifiée au capital de 195.000,00 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 85, rue Soubiras, identifiée au SIREN sous le numéro 517887261 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Les biens appartenant à ladite société LAGEMA, sous diverses charges et conditions et notamment sous les conditions particulières suivantes ci-après littéralement énoncées:

DEUXIEME PARTIE: CONDITIONS PARTICULIERES DE LA LOCATION

ARTICLE I - DESCRIPTION

1.1 - Désignation

Commune de JOUE-LES TOURS (Indre-et-Loire) (37300)
Lieudit 'Les Bercelleries'
Centre Commercial 'Les Courelières'

Le local est pris en l'état brut de béton, fluides en attente de raccordement par le Preneur, vitrines à poser sans garantie quelconque du Bailleur.

Si le local a besoin de mises aux normes compte tenu de l'activité du Preneur, ce dernier en fera son affaire personnelle et s'oblige à les effectuer à ses frais.

- **Identification sur le plan:** cellule n°B16 figurée sous teinte jaune sur le plan annexé à la présente convention.

- **Superficie globale du local loué:** 92,00m² environ, dont 80m² environ de surface de vente, et 12m² environ de surface non accessible au public (réserves, bureaux, locaux sociaux....).

1.2 - Prise d'effet de la location : à la livraison de la coque, prévue au plus tard deux mois avant la livraison au public.

Laquelle livraison sera constatée aux termes d'un procès-verbal établi en trois exemplaires, et dont un exemplaire sera annexé à l'acte constatant le caractère définitif du bail objet des présentes.

1.3 - Ouverture du local au public : A la date d'ouverture au public de la galerie marchande dont dépend le local objet des présentes, prévue au plus tard le 1^{er} mai 2019.

1.4 - Destination du local loué : Le local objet des présentes est destiné exclusivement à l'activité de **VENTE DE CIGARETTES ELECTRONIQUES, ACCESSOIRES ET CONSOMMABLES S'Y**

RAPPORTANT.**1.5 - Enseigne d'exploitation: SMOKEE STORE****ARTICLE II - CONDITIONS FINANCIERES****2.1 - Loyer**

1) Le loyer de base est fixé à la somme annuelle de **VINGT MILLE SEPT CENTS EUROS (20.700,00 €)**, hors taxe et hors charge, indexé sur l'indice INSEE des Loyers Commerciaux, payable d'avance trimestriellement le premier jour de chaque trimestre.

2) Loyer proportionnel au chiffre d'affaires: le pourcentage en chiffre d'affaires Hors Taxe est fixé au taux annuel de **7,00 %**

2.1.1 - Prise d'effet du loyer : A l'ouverture au public et au plus tard dans les deux mois suivant la livraison de la coque.

2.2 - Montant du dépôt de garantie

Afin de respecter les clauses du bail, le Preneur a versé, ce jour, au Bailleur, par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de **CINQ MILLE CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (5.175,00 €)** correspondant à un terme de loyer hors taxe et hors charge à titre de dépôt de garantie.

Lequel dépôt de garantie devra toujours correspondre à un terme de loyer hors taxe et hors charge.

2.3 - Charges

La participation aux charges sera déterminée au prorata des charges réelles tel qu'il est précisé dans les conditions générales.

Il est ici précisé que pour la première année, le montant des charges est fixé par provision à **60,00 €** hors taxe par mètre carré loué.

2.4 - Fonds marketing

Observation est ici faite qu'outre le loyer et les charges ci-dessus, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR, au titre des prestations fournies par ce dernier pour l'animation de la zone commerciale dont dépend le centre commercial ci-dessus, une redevance qui fera l'objet d'une facturation séparée de celle du loyer et des charges.

Il est ici précisé que le montant de cette redevance, facturé par quart, chaque trimestre, en même temps que les charges mais séparément de celles-ci, sera actualisé chaque année par le BAILLEUR en fonction du budget prévisionnel établi par ce dernier et transmis au PRENEUR.

Le montant de ladite redevance est fixé à la somme de **QUINZE EUROS (15,00 €)** hors taxe par mètre carré loué, à l'exception de ce qui est dit ci-après concernant la contribution exceptionnelle.

De plus, il est expressément convenu entre les parties qu'outre la redevance ci-dessus mentionnée, le PRENEUR s'engage à s'acquitter, à la date de la prise d'effet des présentes, directement entre les mains du BAILLEUR et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, d'une contribution exceptionnelle au titre des prestations fournies par le BAILLEUR pour l'animation de la zone commerciale, et ce afin d'assurer la publicité de l'ouverture de la partie de la galerie marchande dont dépend le local objet des présentes.

Ladite contribution exceptionnelle dont le Preneur aura alors à s'acquitter s'élève à la somme forfaitisée de **VINGT CINQ EUROS (25,00 €)** hors taxe par mètre carré loué, due à la prise d'effet du bail ci-avant mentionnée.

DROIT D'ENTREE :

Le Preneur verse, ce jour, au Bailleur, par la comptabilité du notaire soussigné, un droit d'entrée de **DIX MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (10.350,00 €)**, correspondant à six mois de loyers hors taxe et hors charge, auquel s'ajoute la T.V.A au taux en vigueur.

Ce droit d'entrée restera acquis au Bailleur à titre définitif, sans aucune exception, ni réserve, de sorte que le Preneur ne pourra jamais le revendiquer, ni en totalité, ni en partie quel que soit le sort du bail. Ce droit est destiné à indemniser le Bailleur des prérogatives accordées au Preneur par la législation sur les baux commerciaux.

Il est expressément convenu que cette somme ne sera pas prise en compte, ni pour la révision annuelle de la location, ni pour la fixation du nouveau loyer au renouvellement de la location. Ces deux opérations se feront uniquement sur le loyer annuel défini ci-dessus.

157

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Par option du Bailleur, les loyers sont soumis à la TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (T.V.A.) au taux en vigueur au jour de la facturation du loyer et des charges et autre accessoire (cotisation fonds marketing) qui s'ajoute au loyer ci-dessus.

INDICE INSEE des LOYERS COMMERCIAUX de référence – Première Indexation

Année N : Année au cours de laquelle intervient la livraison du local

1^{er} janvier année N+1 : 1^{er} janvier de l'année civile suivant immédiatement l'année (N) au cours de laquelle intervient la livraison du local ;

1^{er} janvier année N+2 : 1^{er} janvier de l'année civile suivant l'année N+1.

Il est ici précisé que la première révision aura lieu le 1^{er} janvier N+2, avec pour indice de base l'indice connu le 1^{er} janvier N+1 et pour indice de révision celui connu au 1^{er} janvier N+2.

ARTICLE III – TRAVAUX

Travaux à la charge du Preneur

Il est expressément convenu entre les parties que le Preneur aura à sa charge exclusive le coût de ses travaux d'aménagement intérieur, vitrines du local, rideaux métalliques, comptes de prorata, les honoraires du pilote B désigné par le bailleur, honoraires de mission SPS, honoraires du bureau de contrôle, coordination SSI (frais de palissade et refacturation des fluides, le cas échéant) ; lesdits travaux d'aménagement seront coordonnés par le Bailleur et le pilote B dans le respect des dispositions du CPTA (dossier technique) et après validation préalable des plans d'aménagement par le Bailleur.

ARTICLE IV - DIVERS

REMUNERATION DE L'INTERMEDIAIRE

Les présentes ont été négociées par la société NEXT, 2 cours du 30 juillet - 33000 Bordeaux, dont les honoraires à charge du Preneur s'élèvent à trente pourcent (30,00 %) hors taxe de la valeur locative annuelle hors taxe.

Ces honoraires, auxquels s'ajoutent la TVA, seront acquittés par le Preneur entre les mains de l'intermédiaire au jour de livraison de la coque.

ANNEXES :

Sont annexés aux présentes après mention :

- Plan de la galerie marchande sur lequel apparaît le local loué.
- Plan du local loué
- arrêté des risques
- Cahier des charges techniques des boutiques;
- Règlement intérieur;

MODIFICATION DES CONDITIONS GENERALES

D'un commun accord, les parties conviennent d'apporter les modifications suivantes aux conditions générales de ce contrat de location :

Néant

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature de l'acte, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

07

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Fait à JOUE-LES-TOURS
Le 4 janvier 2019.

Mr Gervais MARCHAND:

Lu et approuvé
Bon pour pouvoir



Merci de bien vouloir:

- apposer vos initiales au bas de chacune des pages à l'exception de la dernière.
- Compléter la date de signature en dernière page
- Faire précéder votre signature sur la dernière page de la mention manuscrite: 'Lu et approuvé – Bon pour pouvoir'