

10402434

PB/M/UNP

LE MANDANT

Monsieur Pierre ROCHE, domicilié au siège de la société, agissant en sa qualité de Président de la Société dénommée **LA MONTGOLFIERE**, société par actions simplifiée, au capital de 150 000.00 Euros, dont le siège social est à AMBOISE (37400), Avenue Léonard de Vinci, identifiée sous le numéro SIREN 350.580.320 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts de ladite société.

Constitue pour son mandataire spécial :

Monsieur PROUST,

Ou

Tous clercs de la Société Civile Professionnelle "Patrick BRISARD, Jacky DUVAL, François CORDÉ et Axel BRIERE, notaires associés" titulaire d'un office notarial à 53000 LAVAL, 1 rue du Colonel Flatters,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

DONNER A BAIL à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, à :

La société dénommée **TEC SAS**, société par actions simplifiée, au capital de 20.000,00 €, dont le siège social est à AMBOISE (37400), centre de bureaux Aramis, 18 rue Henri Dunant, identifiée sous le numéro SIREN 517.887.261 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOURS.

Les biens immobiliers dont la désignation suit, et notamment aux conditions particulières suivantes :

Ville d'AMBOISE (Indre et Loire)

Avenue Léonard de Vinci

Centre Commercial E.Leclerc

- Le local C12, identifié sur le plan figurant en jaune sur le plan annexé à la présente convention

- superficie globale du local loué : **90,40 m²** se décomposant de la manière suivante

:

* Au rez de chaussée une surface de 70,40 m²

* en mezzanine une surface de 20 m²

Le local est pris dans l'état par le Preneur, sans garantie quelconque du BAILLEUR

Si le local a besoin de mises aux normes, le Preneur en fera son affaire personnelle et s'oblige à les effectuer à ses frais.

PRISE D'EFFET DE LA LOCATION : A compter du 1er janvier 2014, pour se terminer le 31 décembre 2022.

POINT DE DÉPART DU PAIEMENT DES LOYERS : à compter du 1^{er} janvier 2014.

DESTINATION DU LOCAL LOUÉ : Le Local loué est exclusivement destiné à l'activité de **BUREAU D'ETUDE ET DE FABRICATION D'ETIQUETTES, CAPSULES, PLATEFORME D'IMPRESSION, DE CONSEIL et DE FORMATION AUPRES DES**



ENTREPRISES EN MARKETING OPERATIONNEL, ACHAT ET PRINT MANAGEMENT, ACHAT et REVENTE DE CIGARETTE ELECTRONIQUE ET DE E.LIQUIDE.

ENSEIGNE D'EXPLOITATION : SMOKEE

LOYER :

Le loyer est fixé à la somme de **DIX HUIT MILLE QUATRE VINGT SEIZE EUROS (18.096,00 €)**, hors charges et hors taxe par an, indexé sur l'indice INSEE des loyers commerciaux.

MONTANT DU DÉPOT DE GARANTIE :

A titre intuitu personae le PRENEUR verse ce jour un dépôt de garantie équivalent à **DEUX (2) MOIS** de loyer HT, soit une somme de **TROIS MILLE SEIZE EUROS (3.016,00 €)**.

DROIT D'ENTREE :

Le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR un droit d'entrée de **DIX HUIT MILLE QUATRE VINGT SEIZE EUROS (18.096,00 €) HORS TAXES**, auquel s'ajoutera la T.V.A au taux en vigueur, en trois fois de la manière suivante :

- 6.032,00 € au plus tard le 31 janvier 2014
- 6.032,00 € au plus tard le 28 février 2014
- 6.032,00 € au plus tard le 31 mars 2014

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 pris 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.

CHARGES :

La participation aux charges sera déterminée au prorata des charges réelles et de la surface totale occupée par le Preneur au rez de chaussée. L'étage ne rentrera pas en compte pour la détermination des charges.

INDICE INSEE DES LOYERS COMMERCIAUX de référence :

Dernier indice INSEE des loyers commerciaux publié lors de la prise d'effet du bail.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

IMPORTANT

Ne pas omettre :

- de dater **24/12/13**
- de faire précéder chaque signature de la mention manuscrite : **"BON POUR POUVOIR"**
- et d'apposer vos initiales sur chaque page à l'endroit indiqué d'une croix.

Bon pour pouvoir Fait à AMBOISE, le 27 décembre 2013

LE MANDANT

Monsieur BAUCHER, domicilié au siège de la société, agissant en sa qualité de Président de la société dénommée **TEC SAS**, société par actions simplifiée, au capital de 20 000,00 €, dont le siège social est à AMBOISE (37400), centre de bureaux Aramis, 18 rue Henri Dunant, identifiée sous le numéro SIREN 517.887.261 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOURS.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des statuts de ladite société.

Constitue pour son mandataire spécial :

Tous clercs de la Société Civile Professionnelle "Patrick BRISARD, Jacky DUVAL, François CORDÉ et Axel BRIERE, notaires associés" titulaire d'un office notarial à 53000 LAVAL, 1 rue du Colonel Flatters,

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

PRENDRE A BAIL à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, de :

La Société dénommée **LA MONTGOLFIERE**, société par actions simplifiée, au capital de 150 000.00 Euros, dont le siège social est à AMBOISE (37400), Avenue Léonard de Vinci, identifiée sous le numéro SIREN 350.580.320 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

Les biens immobiliers dont la désignation suit, et notamment aux conditions particulières suivantes :

Ville d'AMBOISE (Indre et Loire)
Avenue Léonard de Vinci
Centre Commercial E.Leclerc

- Le local C12, identifié sur le plan figurant en jaune sur le plan annexé à la présente convention

- superficie globale du local loué : **90,40 m²** se décomposant de la manière suivante

:

* Au rez de chaussée une surface de 70,40 m²

* en mezzanine une surface de 20 m²

Le local est pris dans l'état par le Preneur, sans garantie quelconque du BAILLEUR

Si le local a besoin de mises aux normes, le Preneur en fera son affaire personnelle et s'oblige à les effectuer à ses frais.

PRISE D'EFFET DE LA LOCATION : A compter du 1er janvier 2014, pour se terminer le 31 décembre 2022.

POINT DE DÉPART DU PAIEMENT DES LOYERS : à compter du 1^{er} janvier 2014.

DESTINATION DU LOCAL LOUÉ : Le Local loué est exclusivement destiné à l'activité de **BUREAU D'ETUDE ET DE FABRICATION D'ETIQUETTES, CAPSULES, PLATEFORME D'IMPRESSION, DE CONSEIL et DE FORMATION AUPRES DES ENTREPRISES EN MARKETING OPERATIONNEL, ACHAT ET PRINT MANAGEMENT, ACHAT et REVENTE DE CIGARETTE ELECTRONIQUE ET DE**

E.LIQUIDE.ENSEIGNE D'EXPLOITATION : SMOKEELOYER:

Le loyer est fixé à la somme de **DIX HUIT MILLE QUATRE VINGT SEIZE EUROS (18.096,00 €)**, hors charges et hors taxe par an, indexé sur l'indice INSEE des loyers commerciaux.

MONTANT DU DÉPOT DE GARANTIE :

A titre intuitu personae le PRENEUR verse ce jour un dépôt de garantie équivalent à **DEUX (2) MOIS** de loyer HT, soit une somme de **TROIS MILLE SEIZE EUROS (3.016,00 €)**.

DROIT D'ENTREE :

Le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR un droit d'entrée de **DIX HUIT MILLE QUATRE VINGT SEIZE EUROS (18.096,00 €) HORS TAXES**, auquel s'ajoutera la T.V.A au taux en vigueur, en trois fois de la manière suivante :

- 6.032,00 € au plus tard le 31 janvier 2014
- 6.032,00 € au plus tard le 28 février 2014
- 6.032,00 € au plus tard le 31 mars 2014

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 pris 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.

CHARGES :

La participation aux charges sera déterminée au prorata des charges réelles et de la surface totale occupée par le Preneur au rez de chaussée. L'étage ne rentrera pas en compte pour la détermination des charges.

INDICE INSEE DES LOYERS COMMERCIAUX de référence :

Dernier indice INSEE des loyers commerciaux publié lors de la prise d'effet du bail.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

IMPORTANT

Ne pas omettre :

- de dater
- de faire précéder chaque signature

de la mention manuscrite :

"BON POUR POUVOIR"

- et d'apposer vos initiales sur chaque page à l'endroit indiqué d'une croix.

Fait à AMBOISE, le 30 décembre 2013

Bon pour pouvoir
[Signature]

L'AN DEUX MIL TREIZE

Le

Maître **Antoine MOUCHEL**, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle "Patrick BRISARD, Jacky DUVAL, François CORDÉ et Axel BRIERE, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à LAVAL (Mayenne), 1, Rue du Colonel Flatters,

A reçu le présent acte authentique contenant **BAIL COMMERCIAL**, à la requête des personnes ci-après nommées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

La Société dénommée **LA MONTGOLFIERE**, société par actions simplifiée, au capital de 150 000.00 Euros, dont le siège social est à AMBOISE (37400), Avenue Léonard de Vinci, identifiée sous le numéro SIREN 350.580.320 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

Représentée par Monsieur Pierre ROCHÉ, Président de ladite Société, domicilié au siège de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR"

A:

La société dénommée **TEC SAS**, société par actions simplifiée, au capital de 20.000,00 €, dont le siège social est à AMBOISE (37400), centre de bureaux Aramis, 18 rue Henri Dunant, identifiée sous le numéro SIREN 517.887.261 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOURS.

Représentée par Monsieur Eric BAUCHER, domicilié au siège de la société, agissant en qualité de président et ayant tous les pouvoirs en vertu des statuts.

Ci-après dénommée "Le PRENEUR."

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

- 1°) CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION
- 2°) 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 (cahier des charges techniques, règlement intérieur, statuts de l'association des exploitants...)

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

PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES DE LA LOCATION

Elles seront divisées en **QUATRE CATEGORIES** :

1°) OBJET DE LA LOCATION (art. 1 à 10)

2°) CONDITIONS FINANCIERES (art. 11 à 30)

3°) CLAUSES RELATIVES AU DROIT AU BAIL (art 31 à 40)

4°) CHARGES ET CONDITIONS GENERALES (art 41 à 70).

1ère catégorie : OBJET DE LA LOCATION

EXPOSÉ

1 - La Société dénommée LA MONTGOLFIERE, ayant la qualité de Bailleur au présent acte, EST PROPRIETAIRE,

Ville d'AMBOISE (Indre et Loire)

Dans un ensemble immobilier sis dite Ville, au lieudit "La Verrerie", figurant au cadastre sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
E	208	AVENUE LÉONARD DE VINCI		3	36	92

Précision faite que la parcelle n° 208 provient de la réunion des parcelles cadastrées à l'origine Section E numéros 188, 189, 191, 195, 198 et 201, suite au procès-verbal de cadastre n° 2247, publié au deuxième Bureau des Hypothèques de TOURS, le 23 février 1999, volume 1999P n° 952.

Et les 50/100èmes indivis de la parcelle Section E n° 199 (2a 69ca) et 200 (0a 95ca) en nature de voirie, avec tous les droits les plus larges à l'utilisation de cette parcelle, conformément à sa nature, concurremment avec la Société NORMINTER qui bénéficie des mêmes droits pour la desserte du terrain exclu de la copropriété.

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division en vingt cinq lots (25) établi suivant acte reçu par Maître JOUVE, notaire associé à ROUZIERES DE TOURAINE (37), le 12 avril 1989, dont une copie authentique a été publiée au deuxième Bureau des Hypothèques de TOURS, le 5 juin 1989, volume 2892 n° 81

Observation étant ici faite que par suite de l'acquisition de tous les lots de copropriété par le BAILLEUR, le règlement de copropriété, le règlement intérieur ou C.I.E sont à ce jour caducs.

2 - Décision de la Commission Départementale d'Equipeement Commercial :

Par décision en date du 28 novembre 2005, la Commission Départementale d'Equipeement Commercial d'Indre Et Loire a accordé à la Société LA MONTGOLFIERE l'autorisation d'extension de 2.875 m2 de la surface de vente d'un centre commercial de 5.774 m2 à l enseigne E. LECLERC implanté avenue Léonard de Vinci à AMBOISE (37400).

L'opération consistant en l'extension de 1.637 m2 de l'hypermarché E. LECLERC, en l'extension de 477 m2 de la Galerie Marchande par adjonction de trois boutiques de moins de 300 m2, et en la création de deux moyennes surfaces (un espace multimédia à l'enseigne E. LECLERC de 384 m2, ainsi qu'un magasin de jouets de 377 m2).

3 - Permis de construire :

En vue de la réalisation de l'extension de la Galerie marchande et des bureaux - restructuration de la façade 169, avenue Léonard de Vinci, il a été accordé à la Société LA MONTGOLFIERE par Monsieur le Maire au nom de la commune d'AMBOISE, à la date du 15 mai 2007 sous le numéro PC 3700 307 M 0023, un permis de construire pour extension de la Galerie marchande et des bureaux - restructuration de la façade, 169 Avenue Léonard de Vinci, pour des surfaces hors oeuvres brutes de 4.656 m2 et nette de 4.634 m2.

Ce permis a été régulièrement affiché tant sur le terrain qu'en mairie ainsi qu'il résulte :

- d'un procès-verbal de constat dressé par Maître Isabelle MARTINS-RAFEL, huissier de justice associée à 37400 AMBOISE, 16 Place Richelieu, à la date du 23 mai 2007.
- et d'un certificat d'affichage délivré par Monsieur le Maire au nom de la commune d'AMBOISE en date du 2 août 2007.

Par lettre en date du 23 juillet 2007, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, le Greffier en chef du Tribunal administratif d'ORLEANS après avoir précisé que le Tribunal administratif ne délivrait pas de certificat de non recours, a indiqué qu'à la date du 23 juillet 2007, aucun recours n'avait été enregistré à l'encontre du permis de construire.

4 - Amiante

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble dans lequel est compris le local, objet des présentes, a fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997. En conséquence, cet immeuble n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334 - 14 et suivants du Code de la Santé Publique.

5 - Plan Climat Diagnostic de Performance Energétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que le PRENEUR n'entend pas se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense expressément le BAILLEUR de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

6 - Environnement - Prévention des Risques

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

173
PC

En effet, il est situé à AMBOISE, ville dans laquelle le périmètre d'un PPRn approuvé est en application, concernant les risques naturels suivant : Inondation et mouvement de terrain.

Au regard des plans annexés à l'arrêté, il apparaît que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre du PPRn, PPRt ou PPRm.

Le LOCATAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

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).

CECI EXPOSÉ, 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.

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.

Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence ; le bailleur se réserve en conséquence la faculté 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 de l'Association des commerçants, 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 :

La présente location est consentie pour une durée de **NEUF ANNEES**, entières et consécutives qui prendra effet à la date indiquée dans les conditions particulières de la location. Le Bailleur confirmera au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, la mise à disposition des locaux.

Il est rappelé que le Preneur, en l'état de la réglementation du statut des baux commerciaux, dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours de la présente location, de ses prorogations et/ou de ses renouvellements, à charge pour lui d'en aviser le Bailleur, au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire, ce droit de résiliation triennale étant en tant que de besoin conventionnellement reconnu au preneur.

Le PRENEUR reconnaît être parfaitement informé des obligations résultant pour le BAILLEUR du bail à construction telles qu'elles ont été rapportées en l'exposé qui précède.

Article 3 - CARACTERE EVOLUTIF DU CENTRE :

L'attention du Preneur est attirée sur le fait que le local loué dépend d'une Galerie Marchande 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 commercialité qui ont déterminé son

VB
PC

installation dans l'ensemble immobilier et renonce 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. Le preneur reconnaît qu'il ne pourra s'opposer à un tel déplacement sous les conditions suivantes :

- il devra être informé au moins six mois à l'avance de la restructuration envisagée et des conditions de son exécution.

- un nouveau local lui sera fourni, d'une surface équivalente et aux mêmes conditions de loyer et situé dans un emplacement similaire. Les relations locatives afférentes à ce nouveau local seront gouvernées par les conditions générales et particulières présentement convenues. En cas de déplacement, le loyer sera maintenu ou augmenté si le nouveau local a une superficie supérieure au local actuel.

- le bailleur versera au preneur une indemnité égale à la valeur nette comptable de ses installations et agencements, tels qu'ils figureront à son bilan à la date de notification qui lui sera faite du projet de restructuration.

Article 4 - DEFINITION DES SURFACES

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 intérieurs des murs mitoyens avec les parties communes et des murs de façade,
- les limites des parties communes côté mail, sans aucune déduction pour trémies, poteaux, cloisons intérieures, etc...

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, celui-ci devra, à peine de forclusion, demander une vérification contradictoire dans les 3 jours de la livraison des locaux. Les frais de cette vérification seront intégralement à la charge du Preneur, sauf si sa demande est justifiée.

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 co-preneurs par l'effet de la présente location, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Articles 6 à 10 - SANS OBJET

2ème catégorie : CONDITIONS FINANCIERES
--

Article 11 - LOYER

Le preneur devra régler au Bailleur le loyer annuel 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.

 PC

Article 12 - PAIEMENT DU LOYER - MODALITÉS DE REGLEMENT

Le loyer sera payé **MENSUELLEMENT 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 règlera 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 ses 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 remboursée par le Preneur au Bailleur.

Article 13 - PRÉLEVEMENT AUTOMATIQUE :

Le Preneur s'engage à souscrire sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des loyers, charges et accessoires sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de prélèvement au besoin par constitution d'un autre compte bancaire pendant la durée du contrat de location, de ses renouvellements ou prorogations.

En raison du caractère irrévocable de l'autorisation du prélèvement donnée par le preneur au bailleur, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement 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 :

- 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
- frais de recouvrement et de procédure
- pénalités et sanctions prévues à l'article 64 du présent contrat de location,
- prestations
- dépôt de garantie.

Article 14 - 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 AJOUTÉE**. 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 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 15 - DÉPOT 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

 PC

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.

ARTICLE 16 - CLAUSE D'INDEXATION DU LOYER

Modalités générales :

Le loyer de base, déterminé dans les conditions particulières sera, dans les conditions plus amplement précisées ci-après, indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande le **premier janvier** suivant la date de prise d'effet du contrat de location, puis ensuite tous les ans à même date, en fonction des variations de l'INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX publié par l'INSEE.

Indices de référence et calcul :

Le taux de variation indiciaire sera calculé en tenant compte :

- d'une part, du dernier indice publié à la date d'effet du bail comme indice de base,
- d'autre part, comme indice terminal, l'indice publié à la date de chaque échéance annuelle d'indexation.

La prise en compte, par simple commodité de calcul, du dernier loyer exigible dans les termes de la présente convention, n'emporte pas novation aux dispositions qui précèdent, et qui comportent comme indice de base immuable l'indice de référence à la date d'effet du contrat de location.

Si la présente clause ne pouvait recevoir application pour quelque cause que ce soit, les indices de référence seront ceux respectivement afférents d'une part à la date d'effet du contrat de location, et d'autre part, à la date de chaque échéance annuelle d'indexation, le Bailleur ayant alors la faculté de procéder à des facturations provisoires sur les bases précédentes.

Disparition ou non application :

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement,

- ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles, ou à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente qui en cas de refus, déport ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Caractère déterminant :

Le Preneur reconnaît d'autre part, expressément que la clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

Article 17 - CHARGES

Le Bailleur établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les Preneurs.

Le Preneur devra verser par trimestre échu sa quote-part de provision pour charges calculée à partir de ce budget, représentant le quart du montant annuel desdites charges.

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 intérêts en 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 ci-après seront applicables de plein droit au Preneur

ARTICLE 18 - DETERMINATION DES CHARGES

18-1. Charges communes :

Le Preneur règlera au Bailleur sa quote-part de toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses afférentes aux locaux pris en location de manière à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit considéré comme net de charges.

Les charges sont notamment les suivantes :

- les dépenses de nettoyage des parties communes, en ce compris le parking.
- les dépenses d'élimination des déchets communs,
- les dépenses d'entretien et de fonctionnement des parties, installations et équipements communs tant en ce qui concerne les structures ou sols que les réseaux d'eau, d'électricité, d'air, de téléphone, de chauffage ou de climatisation, etc... et notamment tous équipements ou décorations communes,
- les dépenses communes d'entretien et de renouvellement des plantes ou décorations végétales.
- les dépenses communes destinées à assurer la sécurité, tant au regard des règlements publics qu'au regard des obligations, découlant des contrats d'assurance ou d'autres nécessités (service incendie et service d'ordre).
- les primes d'assurance des parties communes (incendie-explosions, et garanties annexes, responsabilité civile et assurances annexes) conformément à l'article 21 "Assurances",
- les dépenses de climatisation (chauffage et rafraîchissement) des parties communes sans qu'il y ait à la charge du bailleur une quelconque obligation d'installer les équipements,
- les frais de direction et d'administration du centre.

Ces chapitres comprennent tous les frais nécessaires pour chacune des fonctions qu'ils recouvrent et notamment les frais de personnel, de contrats, d'architectes, les matériels et fournitures, les équipements de personnels, l'électricité, le carburant pour les machines, l'eau, les redevances, impôts et taxes (y compris l'impôt foncier portant sur toutes les parties communes) et les dépenses d'amortissement, de renouvellement ou acquisition de matériels (éventuellement en leasing ou crédit-bail) portant sur les parties communes.

Dans le cadre de la présente location, les parties communes comprennent notamment toutes les parties à usage commun entre l'hypermarché et la galerie marchande, et celles communes aux différentes boutiques composant la galerie marchande.

18-2. Charges privatives :

La gestion des "boutiques", propriété du Bailleur, génère des charges privatives. A titre indicatif et non limitatif, ces charges comprennent :

- les primes de police d'assurance souscrites par le Bailleur ou son gestionnaire et s'appliquant aux locaux loués, autres que celles couvrant les risques visés à l'article 21
- la taxe foncière sur les parties privatives
- les honoraires du ou des gestionnaires.

Lesdites charges privatives sont personnelles à chaque locataire, et réparties comme il est dit en l'article 19-2 du présent acte.

 PC

ARTICLE 19 – FIXATION ET MODALITES DE REPARTITION

19-1. Charges communes :

Elles sont calculées sur la surface commerciale, payables trimestriellement et d'avance, et révisables annuellement, dans les conditions prévues aux conditions particulières formant la deuxième partie des présentes.

19-2. Charges privatives :

Elles seront réparties entre les locataires proportionnellement à leur superficie.

Quant à la charge de l'impôt foncier concernant le local loué, il sera réparti 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.

Article 20 - 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 professionnelle
 - la taxe foncière comme il a été dit ci-dessus.
- 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, ASSEDIC, 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, 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.

Article 21 - ASSURANCES

21-1. A la charge du Bailleur

Le Bailleur prendra à sa charge les assurances sur les parties communes, dont les primes seront comprises dans le forfait, savoir :

- incendie et explosion
- dégâts des eaux
- bris de machines,
- déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques,
- responsabilité civile immeubles
- responsabilité civile des véhicules et engins de maintenance.

Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

Le Bailleur exonère le Preneur ou tout occupant qu'il s'est régulièrement substitué de ses risques locatifs.

Il déclare renoncer à tout recours contre le Preneur et ses assureurs ou les occupants qu'il se sera régulièrement substitués (locataire-gérant, sous-locataire ...) ainsi que leurs assureurs respectifs.

Les assurances souscrites par le Bailleur comporteront mention de ces renonciations à

FB
PC

recours.

21-2. A la charge du Preneur

En fonction de la structure particulière d'un centre commercial, et de l'importance de celui-ci, le Preneur devra se faire assurer pendant la période de réalisation de ses travaux d'aménagement, pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge, contre les risques de chantier et souscrira les assurances pour la couverture de ses travaux d'aménagement, rendues obligatoires par la loi du 4 Janvier 1978 et comportant notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants.

Le Preneur fera connaître à l'assureur du Bailleur, le montant estimatif des travaux d'aménagement envisagé et à l'issue de la réalisation de ceux-ci le montant définitif desdits travaux.

A compter de la réception de ses locaux, de ses propres entreprises, l'immeuble étant assuré comme dit ci-dessus, le Preneur devra se faire assurer :

a) pour ses aménagements, immeubles par nature ou par destination, pour son mobilier, matériel, ses marchandises contre les risques suivants :

- incendie et explosion
- dégât des eaux
- vols
- responsabilité civile et recours des voisins et des tiers sauf pour le Preneur à assurer comme bon lui semble pour tous autres risques, et notamment pour ses pertes d'exploitation.
- émeutes et mouvements populaires.

En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que :

- le préjudice corporel devra être couvert à concurrence de deux millions sept cent trente trois mille et quatre cent vingt trois euros (2.733.423,00 €),
- le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de deux millions sept cent trente trois mille et quatre cent vingt trois euros (2.733.423,00 €) minimum par sinistre, ce chiffre étant réajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

b) En ce qui concerne la couverture de ses risques en matière d'incendie et explosion, il est expressément convenu que le Preneur a l'obligation de couvrir ses aménagements immeubles par "nature ou par destination", son mobilier, son matériel dans le cadre des polices d'incendie explosion souscrite pour l'immeuble, ce afin :

- d'assurer l'homogénéité du risque et de sa gestion compte tenu du processus de tarification résultant du fait de l'importance du risque et de l'examen de celui-ci par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie.
- de faciliter le règlement de tous litiges par la suppression de recours
- d'éviter toutes surprimes.

c) les polices d'assurance du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En vue d'informer le Bailleur de la bonne exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur prend l'engagement de faire parvenir au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices, soit une attestation de son (ses) assureur(s) portant sur la nature et le montant des garanties, au plus tard avant la date de livraison des locaux.

d) Si le commerce exercé par le Preneur entraînait pour le Bailleur, les co-locataires ou pour les voisins des surprimes d'assurance, le preneur sera tenu d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui et en outre de la garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

e) le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du contrat de location, payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur à toute réquisition.

f) Le Preneur déclare renoncer à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs. Il déclare

 PC

également renoncer à tous recours contre l'ensemble des exploitants dépendant de l'ensemble immobilier, pour les risques sus-visés, et leurs assureurs.

Les assurances souscrites par le Preneur comporteront mention de ces renonciations à recours.

Articles 22 à 30 : SANS OBJET

3ème catégorie : CLAUSES RELATIVES AU DROIT AU BAIL

Article 31 - NANTISSEMENT DU FONDS

En application de la loi, tout nantissement qui sera consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard, dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce, dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.

Article 32 - SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie les lieux loués ni se substituer toute personne physique ou morale dans les lieux loués par voie de location-gérance ou autrement, ni concéder à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit, fût-ce à titre gratuit ou temporaire, l'usage des lieux loués.

L'autorisation expresse d'une sous-location, totale ou partielle, qui serait éventuellement accordée, n'emporterait pas en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité des lieux loués, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif 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 du fonds de commerce ne fera pas davantage novation aux stipulations du présent bail ; par ailleurs, l'acte de location-gérance devra, à peine de nullité, comporter une garantie pendant la durée de la location gérance, ce dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

Article 33 - 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.

Le projet de cession devra être préalablement signifié par le Preneur au Bailleur afin qu'il 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 avec toutes ses pièces annexes, 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.

 PC

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification de l'avant contrat et ses annexes ainsi que toutes les conditions, 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 oeuvre 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.

Si la société Preneur possède plusieurs points de vente, la société sera obligée, avant la cession des droits sociaux, de mettre en oeuvre 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 strict respect par le PRENEUR de la procédure prévue au présent article est stipulé à peine d'inopposabilité au BAILLEUR de la cession.

Il a été pris acte de la présente clause, ainsi constaté par un procès-verbal de la décision de l'associé unique ou de l'assemblée générale des associés ou du Conseil d'administration de la Société "PRÇ NÇ UR" qui est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

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 jusqu'à l'expiration du bail en cours, sans qu'elle puisse être

inférieure à trois ans. 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 caution solidaire n'interdira pas au Bailleur de mettre en oeuvre la caution, 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 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.

Articles 35 à 40 : SANS OBJET

4ème catégorie : CHARGES - CONDITIONS GÉNÉRALES

Les parties, pendant le cours de la présente location et de ses renouvellements éventuels, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage non contraire ainsi qu'aux conditions suivantes, que le Preneur s'engage à exécuter.

Article 41 - 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 42 : 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 ne pourra choisir ou changer d'enseigne que moyennant accord préalable, exprès et écrit du BAILLEUR. Il en sera de même en ce qui concerne l'appartenance du PRENEUR à un réseau de franchise.

Le refus d'agrément du BAILLEUR, ne pourra être motivé que dans le cas où la nouvelle enseigne n'est pas de notoriété et de qualité équivalentes. Il sera fait application de la législation sur la déspecialisation.

Le PRENEUR s'engage au respect absolu de cette clause et à fournir au BAILLEUR toutes justifications à ce sujet. Il s'engage en outre à imposer le respect de cette condition à tout successeur ou locataire gérant.

Toute infraction à la présente clause serait susceptible d'être sanctionnée par la législation sur la déspecialisation.

Article 43 - 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'il 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 d'entraîner la résiliation du bail.

- exploiter 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, ou encore de formation professionnelle.

Article 44 - AUTORISATION

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 45 - 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 46 - 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 47 - ENTRETIEN RÉPARATIONS

Le Preneur devra :

- tenir les locaux loués pendant toute la durée du contrat de location en bon état et effectuer toutes les réparations sans distinction grosses ou menues,

- effectuer d'autre part, tous travaux généralement quelconques, même de modification qui pourraient être exigés, notamment de sécurité et d'hygiène, par l'administration en conformité de la

réglementation actuelle ou future

- maintenu en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, les rideaux de fermeture, les accessoires, l'équipement et la devanture, reprendre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.

Le Bailleur devra :

Prendre en charge les travaux concernant la couverture et la structure.

Article 48 - TRAVAUX DU PRENEUR

Il est précisé que les locaux sont livrés conformément au cahier des charges ci-annexé, tous aménagements restant à la charge du Preneur dans les conditions plus amplement décrites par le cahier des charges techniques dont le Preneur reconnaît en avoir reçu un exemplaire.

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.

D'ores et déjà, le Preneur est autorisé à procéder, à ses frais, à tous travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local en cours de bail, à condition qu'il ne touche pas au gros-œuvre et que ces travaux soient réalisés conformément au cahier des charges technique des travaux du Preneur annexé aux présentes.

Le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros œuvre, de couverture-étanchéité et de protection-détection incendie de l'immeuble, dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Le Preneur disposera d'un délai de **six semaines**, qui sera précisé dans le Cahier des Charges technique et Conditions Particulières, à compter de la livraison de la coque pour exécuter ces travaux. Le Preneur ne pourra invoquer les travaux de reprises exécutés par le Bailleur dans le local pour justifier un retard dans la réalisation de ses travaux d'aménagement.

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

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 Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin du contrat de location, (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.

Article 49 - TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Preneur devra :

- souffrir sans indemnité 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, cette dernière excédât-elle quarante jours.

- 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.

 PC

- 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.

Article 50 - LIVRAISON DU LOCAL ET PRISE DE POSSESSION PAR LE PRENEUR

Le Preneur prendra possession du local le jour de la livraison qui lui en sera faite par le Bailleur. Le Bailleur livrera au Preneur une coque "brute de gros œuvre", conformément au cahier des charges technique des travaux du Preneur et au plan annexé aux présentes.

La date de livraison de coque sera notifiée par le Bailleur au Preneur avant ladite livraison, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le procès-verbal contradictoire qui devra être établi le jour de la livraison consignera les réserves formulées par le Preneur. Dans l'hypothèse où ces réserves révéleraient des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle que le Preneur serait empêché d'entreprendre ses travaux d'aménagement, celui-ci pourra refuser de prendre possession du local. Dans ce cas, le Preneur sera à nouveau convoqué par le Bailleur lorsqu'il aura été remédié à ces erreurs ou défauts.

Les imperfections consignées dans le procès verbal et ne justifiant pas un refus de prise de possession, feront l'objet de travaux de réfection qui ne devront pas durer plus d'un mois et ne devront pas interrompre les travaux d'aménagement du Preneur.

Si le Preneur ne se présente pas à la date fixée pour la livraison, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour que la prise de possession puisse avoir lieu huit jours après la date initiale. En cas de nouvelle absence du Preneur, le présent contrat de location sera considéré comme nul et non avenue et en conséquence, ne prendra pas effet, le Bailleur pouvant disposer immédiatement du local comme bon lui semble. Dans cette hypothèse, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre de clause pénale forfaitaire, une indemnité correspondant à une année de loyer actualisé ; le dépôt de garantie, ainsi que toute somme déjà versée par le Preneur, s'imputera sur la somme ainsi due par ce dernier.

Le Preneur pourra proposer au Bailleur des modifications ou suppléments de prestations concernant le gros-œuvre, dans les conditions définies au cahier des charges technique des travaux du Preneur.

Article 51 - 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 52 - 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 persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse,

PC

- 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 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 et de 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 53 - OBSERVATION DES REGLEMENTS

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations 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, des statuts de l'association des commerçants, 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 être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur ou par le syndicat de copropriété, s'il en existe un, notamment en cas de modifications des textes administratifs.

Le Bailleur s'engage alors à adresser un nouvel exemplaire du règlement intérieur au Preneur.

Article 54 - ASSOCIATION DES COMMERCANTS - PUBLICITÉ

S'il est décidé de créer une association de commerçants et à titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, le Preneur devra, comme tout exploitant, adhérer à ladite Association pouvant être proposé par la Bailleur.

Dans le cas où le PRENEUR ne serait plus membre de ladite Association, il s'oblige à lui payer à due concurrence tous les frais de vente et d'actions qui pourraient lui profiter.

Le Preneur devra utiliser le nom du "Centre Commercial suivi du nom de la commune du lieu du Centre Commercial ou s'il existe du nom du Centre Commercial dans sa publicité relative à son activité dans le centre, comme seule adresse, et utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme dudit centre.

Le respect des statuts de l'Association et la participation à ses engagements notamment financiers sont autant d'obligations qui résultent pour le Preneur de la présente location. Le retrait ou l'exclusion de l'Association entraînerait la résiliation de plein droit de la présente location, dans les conditions prévues à la clause résolutoire.

Article 55 - (SANS OBJET)

Article 56 - OBLIGATIONS DIVERSES DU PRENEUR

Les clauses et stipulations du règlement intérieur faisant comme les autres annexes partie

 PC

intégrante des présentes, pourront être mises en oeuvre 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 57 - UTILISATION DES PARTIES COMMUNES :

Le Bailleur ou son représentant et/ou le syndicat de copropriété 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.

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

Article 58 - 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 au cas où une zone affectée à cet effet est créée.

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.

La simple présence de l'un des véhicules dans les parkings autorisera le Bailleur 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 15 euros. Ce chiffre étant automatiquement rajusté chaque année comme il est dit pour le loyer. Cette pénalité sera portée à TRENTE EUROS (30 Euros) et révisable dans les mêmes conditions pour les véhicules non déclarés.

Parkings payants

Le Bailleur aura la faculté d'exiger du public une redevance de l'utilisation de tout ou partie des parkings. Cette redevance sera affectée, déduction faite des charges particulières découlant de sa perception, au règlement à due concurrence des charges générales du Centre Commercial.

 DC

Article 59 - 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 pré-existante. 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 60 - 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 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 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.

Article 61 - 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 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.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur au moins 48 heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

Article 62 - 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 locatives 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.

B
PC

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 locatives 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.

Article 63 - 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 co-preneurs par l'effet du présent contrat de location, de cession ou décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Article 64 - 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.

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 de la réglementation fiscale, sociale ou comptable, le présent bail sera résilié de plein droit, s'il plaît 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 Référés 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

B
PC

mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

Compte tenu de l'importance d'une ouverture simultanée des commerces du Centre, en raison des frais importants de publicité devant précéder l'ouverture, tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du Preneur entraînera, passé les délais visés au cahier des charges des travaux du Preneur et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire égale au double du loyer pour la période de retard.

Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur 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) seront sanctionnées par une pénalité de TROIS CENT CINQ EUROS (305 Euros) par jour.

Cette pénalité sera indexée en fonction des variations de l'Indice National du Coût de la Construction 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 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 65 - LOCATION CONSENTIES APRES OUVERTURE

SANS OBJET

Article 66 - 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

 PC

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 deux 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 peut faire vérifier et exiger, s'il y a lieu, leur mise en conformité, aux frais exclusifs du contrevenant.

La mise en conformité devra être réalisée dans les plus brefs délais et justifiée au BAILLEUR par un certificat de fin de travaux ou un certificat de conformité.

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 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 67 - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE

Les frais des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, ainsi que la quote-part forfaitaire d'honoraires correspondant à l'établissement du contrat de location 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 à la charge du PRENEUR sont déterminés de la manière suivante :

Les frais de l'acte authentique s'élèvent à 1.674,40 euros TTC, déterminés de la manière

B
PC

suivante :

- Honoraires hors taxe (article 13) de rédaction 1.400,00 €
- TVA à 19,60 % sur honoraires, 274,40 €

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

163
PC

DEUXIEME PARTIE : Conditions particulières de la location

DESIGNATION DU LOCAL LOUÉ

Ville d'AMBOISE (Indre et Loire)

Avenue Léonard de Vinci

Centre Commercial E.Leclerc

- Le local C12, identifié sur le plan figurant en jaune sur le plan annexé à la présente convention

- superficie globale du local loué : **90,40 m²** se décomposant de la manière suivante :

* Au rez de chaussée une surface de 70,40 m²

* en mezzanine une surface de 20 m²

Le local est pris dans l'état par le Preneur, sans garantie quelconque du BAILLEUR

Si le local a besoin de mises aux normes, le Preneur en fera son affaire personnelle et s'oblige à les effectuer à ses frais.

PRISE D'EFFET DE LA LOCATION : A compter du **1er janvier 2014**, pour se terminer le 31 décembre 2022.

POINT DE DÉPART DU PAIEMENT DES LOYERS : à compter du 1^{er} janvier 2014.

DESTINATION DU LOCAL LOUÉ : Le Local loué est exclusivement destiné à l'activité de **BUREAU D'ETUDE ET DE FABRICATION D'ETIQUETTES, CAPSULES, PLATEFORME D'IMPRESSION, DE CONSEIL et DE FORMATION AUPRES DES ENTREPRISES EN MARKETING OPERATIONNEL, ACHAT ET PRINT MANAGEMENT, ACHAT et REVENTE DE CIGARETTE ELECTRONIQUE ET DE E.LIQUIDE.**

ENSEIGNE D'EXPLOITATION : **SMOKEE**

LOYER :

Le loyer est fixé à la somme de **DIX HUIT MILLE QUATRE VINGT SEIZE EUROS (18.096,00 €)**, hors charges et hors taxe par an, indexé sur l'indice INSEE des loyers commerciaux.

MONTANT DU DÉPOT DE GARANTIE :

A titre intuitu personae le PRENEUR verse ce jour un dépôt de garantie équivalent à **DEUX (2) MOIS** de loyer HT, soit une somme de **TROIS MILLE SEIZE EUROS (3.016,00 €)**.

DROIT D'ENTREE :

Le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR un droit d'entrée de **DIX HUIT MILLE QUATRE VINGT SEIZE EUROS (18.096,00 €) HORS TAXES**, auquel s'ajoutera la T.V.A au taux en vigueur, en trois fois de la manière suivante :

- 6.032,00 € au plus tard le 31 janvier 2014
- 6.032,00 € au plus tard le 28 février 2014
- 6.032,00 € au plus tard le 31 mars 2014

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


PC

prérogatives accordées au PRENEUR par la législation sur les baux commerciaux.

Il est expressément convenu que cette somme ne sera pas pris 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.

CHARGES :

La participation aux charges sera déterminée au prorata des charges réelles et de la surface totale occupée par le Preneur au rez de chaussée. L'étage ne rentrera pas en compte pour la détermination des charges.

INDICE INSEE DES LOYERS COMMERCIAUX de référence :

Dernier indice INSEE des loyers commerciaux publié lors de la prise d'effet du bail.

TROISIEME PARTIE : MODIFICATIONS DES CONDITIONS GENERALES

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

NEANT

ANNEXES :

Sont annexés aux présentes après mention :

- Plan du local loué.

DONT ACTE sur VINGT CINQ (25) pages

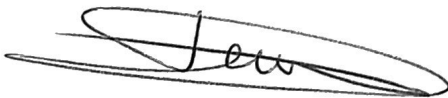
Fait et passé aux date et lieu sus-indiqués

Et lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé soussigné.

Les parties approuvent :

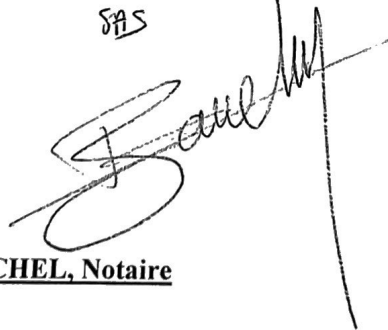
- Renvois = - Mots rayés nuls = - Chiffres rayés nuls = - Lignes entières rayées nulles = - Barres tirées dans les blancs =	
---	--

SAS LA MONTGOLFIERE



SARL TEC SAS

SAS



Maître MOUCHEL, Notaire