

20669305
NGF/EC/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE DIX HUIT NOVEMBRE

A NANTES (Loire-Atlantique), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Charles HABAULT, notaire associé de la Société à Responsabilité Limitée 'Office du Dôme', titulaire d'un office notarial dont le siège est à NANTES (Loire-Atlantique), 4 bis place du Sanitat,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **GAMAT**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 € ayant son siège social à REZE (Loire-Atlantique) 1 rue Ordonneau identifiée sous le numéro SIREN 408 962 660 et immatriculée au RCS de NANTES.

Ci-après dénommée « le BAILLEUR »

DE PREMIERE PART

PRENEUR

La Société dénommée **CHROMETIQ**, Société par Actions Simplifiée au capital de 195.000,00 € ayant son siège social à BORDEAUX (Gironde) 85, Rue Soubiras identifiée sous le numéro SIREN 517 887 261 et immatriculée au RCS de BORDEAUX.

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

DE DEUXIEME PART

PROPRIETAIRE

La société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES PINSONS**, Société civile immobilière au capital de 7622,45 EUROS, ayant son siège social à REZE (44400), , avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, identifiée au SIREN sous le numéro 319 588 471 et immatriculée au RCS de NANTES.

Ci-après dénommée « le PROPRIETAIRE »

DE TROISIEME PART

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée **GAMAT** est ici représentée par :

Madame Emilie CHIFFOLEAU, collaboratrice du Notaire soussigné, demeurant au titre de ses fonctions à NANTES, 4 Bis Place du Sanitat

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thierry COSNARD, en vertu d'une procuration électronique en date du 19 octobre 2021, dont une copie et une copie de son attestation de signature électronique sont demeurrées ci-annexées sur support électronique : **Annexes.**

Monsieur Thierry COSNARD, demeurant dans le cadre de ses fonctions à REZE (Loire-Atlantique) 1 rue Ordonneau,

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

La Société dénommée **CHROMETIQ** est ici représentée par :
Madame Anne BONHOMME, collaboratrice du Notaire soussigné, demeurant au titre de ses fonctions à NANTES, 4 Bis Place du Sanitat

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Lilian GRENIER, en vertu d'une procuration électronique en date du 26 octobre 2021, dont une copie et une copie de son attestation de signature électronique sont demeurées ci-annexées sur support électronique : **Annexes.**

Monsieur Lilian GRENIER, demeurant dans le cadre de ses fonctions à BORDEAUX (Gironde) 85, Rue Soubiras,

Agissant en sa qualité de directeur général de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 7 octobre 2021, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée sur support électronique : **Annexe.**

La Société dénommée- **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES PINSONS** est ici représentée par :

Madame Amélie MUSLIN, collaboratrice du Notaire soussigné, demeurant au titre de ses fonctions à NANTES, 4 Bis Place du Sanitat

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thierry COSNARD, en vertu d'une procuration électronique en date du 26 octobre 2021, dont une copie et une copie de son attestation de signature électronique sont demeurées ci-annexées sur support électronique : **Annexes.**

Monsieur Thierry Paul COSNARD, demeurant dans le cadre de ses fonctions à REZE (Loire-Atlantique) 1 rue Ordronneau,

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

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT : **EXPOSE PREALABLE**

I - BAIL A CONSTRUCTION par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES PINSONS à SODIRETZ

A - Suivant acte reçu par Maître Jacques COLLET, notaire associé à NANTES, du 26 novembre 1980, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des Hypothèques de NANTES, le 17 décembre 1980, volume 5467 n° 30,

La "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES PINSONS" a donné à bail à construction,

A la "SOCIETE DE DISTRIBUTION DU PAYS DE RETZ", ayant pour sigle "SO.DI.RETZ",

Pour une durée de trente années à compter du 26 novembre 1980, pour se terminer le 25 novembre 2010,

Un ensemble de terrains sis à REZE LES NANTES, Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, sans numéro, figurant au cadastre rénové sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AE	110	N23 PARIS A PAIMBOEUF		41	97
AE	56	N23 PARIS A PAIMBOEUF		4	47
AE	55	N23 PARIS A PAIMBOEUF		9	31
AE	63	N23 PARIS A PAIMBOEUF		2	87
AE	66	N23 PARIS A PAIMBOEUF		29	72
AE	57	N23 PARIS A PAIMBOEUF		4	80
AE	60	N23 PARIS A PAIMBOEUF		8	59
AE	58	N23 PARIS A PAIMBOEUF		8	30
AE	109	N23 PARIS A PAIMBOEUF		1	62
AE	59	N23 PARIS A PAIMBOEUF		10	72

AE	62	N23 PARIS A PAIMBOEUF		2	52
AE	61	N23 PARIS A PAIMBOEUF		3	14
AE	64	N23 PARIS A PAIMBOEUF		3	13
AE	65	N23 PARIS A PAIMBOEUF		43	05
AE	67	N23 PARIS A PAIMBOEUF		41	30
AE	100	N23 PARIS A PAIMBOEUF	1	14	51
AE	98	N23 PARIS A PAIMBOEUF		56	09
AE	89	AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY		6	92
AE	93	N23 PARIS A PAIMBOEUF		49	95
AE	95	N23 PARIS A PAIMBOEUF		2	10
Contenance totale			4	45	08

Les constructions projetées par le locataire, aux termes du bail ont été exécutées.

B - Aux termes, savoir :

* d'un acte reçu par Maître Jacques COLLET, notaire à NANTES, le 5 juillet 1983, publié au bureau des hypothèques de NANTES II, le 12 août 1983, volume 6931, numéro 23,

* d'un acte reçu par Maître Jacques COLLET, notaire à NANTES, le 29 novembre 1985, publié au bureau des hypothèques de NANTES II, le 13 décembre 1985, volume 1985P, numéro 10807,

* d'un acte reçu par Maître Antoine BAUDRY, notaire à NANTES, le 12 juillet 1988, publié au bureau des hypothèques de NANTES II, le 31 août 1988, volume 1988P, numéro 8458,

* d'un acte reçu par Maître Antoine BAUDRY, notaire à NANTES, le 24 septembre 1988, publié au bureau des hypothèques de NANTES II, le 25 octobre 1988, volume 1988P, numéro 10937,

* d'un acte reçu par Maître Antoine BAUDRY, notaire à NANTES, le 3 juillet 1996, publié au bureau des hypothèques de NANTES II, le 23 août 1996, volume 1996P, numéro 9996,

le bail à construction ci-dessus énoncé a été modifié en ce qui concerne l'assiette foncière compte tenu de l'agrandissement de l'hypermarché et de la galerie marchande et en ce qui concerne la durée celle-ci a été prorogée de huit années pour se terminer le 25 novembre 2018.

Le bail à construction portait alors sur les parcelles suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AE	143	AVENUE DE LATTRE DE TASSIGNY		58	97
AE	165	N23 PARIS A PAIMBOEUF	3	37	45
AE	166	N23 PARIS A PAIMBOEUF		1	73
AE	167	N23 PARIS A PAIMBOEUF		6	67
AE	168	N23 PARIS A PAIMBOEUF		6	26
Contenance totale			4	11	08

C - Ce bail à construction a été établi sous diverses charges et conditions que les parties dispensent de rappeler ici.

Il est toutefois précisé que dans ce bail à construction, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« VIII - Locations

Le "locataire" pourra louer librement les constructions édifiées par lui, pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du présent bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation

quelconques consentis par "le locataire" ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit.

[...]

XII - Propriété des constructions édifiées par "le locataire" - Promesse de bail commercial

Les constructions édifiées par "le locataire" ainsi que tous travaux et aménagements effectués par lui resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par "le locataire" ou ses ayants-cause, tous les aménagements réalisés par lui sur le terrain loué ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du "bailleur", sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Il est toutefois convenu ce qui suit :

A titre de condition essentielle et déterminante du présent bail à construction, "le bailleur" s'engage irrévocablement et engage, de la même manière, tous ses ayants-cause, à consentir au "locataire" ou à ses ayant-cause, lorsque ceux-ci auront, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable, perdu la propriété des nouvelles constructions par suite du droit d'accession du "bailleur", un bail commercial de l'immeuble, terrain, et bâtiment, issu du présent bail à construction.

Ce bail sera consenti pour une durée de neuf ans à compter du jour où le présent bail à construction aura pris fin et sera soumis aux règles spéciales que la législation en vigueur à l'époque de sa conclusion pourra prévoir pour un immeuble de cette nature.

Pour bénéficier de la présente clause, "le locataire" ou ses ayants-cause devront faire connaître leur intention à cet égard, au "bailleur" ou à ses ayants-cause, par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois au moins avant la date prévue pour l'expiration, ou en cas de résiliation amiable dans les trente jours de la signature de l'acte constatant cette résiliation.

A défaut d'entente amiable, tant sur les charges et conditions de ce nouveau bail que sur le montant du loyer dont il sera productif, les parties s'en remettront à deux experts, chacune des parties désignant le sien ; ces experts pourront s'adjoindre un tiers expert pour les départager en cas de désaccord entre eux.

A défaut par l'une des parties de procéder au choix d'un expert, dans un délai de quinze jours à compter de la notification qui lui aura été faite par l'autre partie de procéder à cette nomination ou si les experts désignés sont empêchés de remplir leur mission ou ne se mettent pas d'accord sur le choix du tiers expert, il sera procédé à la nomination ou au remplacement du ou des experts par simple ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Compétent, à la requête de la partie la plus diligente. »

D- Aux termes d'un acte reçu le 2 octobre 2015 par Maître POIRAUD, notaire associé à NANTES, publié au bureau des Hypothèques de NANTES II, le 20 octobre 2015, volume 2015P n°13692, suivi d'une attestation rectificative en date du 31 décembre 2015, publiée au bureau des Hypothèques de NANTES II, le 31 décembre 2015, volume 2015P n°17704, les parties sont convenues de proroger la durée du bail à construction du 26 novembre 1980, pour une durée de 10 ans, 1 mois et 6 jours pour se terminer le 31 décembre 2028.

Le bail à construction porte alors, par suite de changement de numérotation sur la parcelle suivante :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AE	195	5000 RUE ORDRONNEAU	4	09	63

II - Bail à construction par Messieurs MAILLARD à SODIRETZ

A - Suivant acte reçu par Maître Jean COLLET, notaire associé à NANTES, le 16 décembre 1980, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de NANTES, le 22 janvier 1981, volume 5515, n° 15,

Messieurs Francis, Charles et Philippe MAILLARD,

Aux droits desquels se trouve aujourd'hui la "SCI des PINSONS",

Ont donné à bail à construction à la "SOCIETE DE DISTRIBUTION DU PAYS DE RETZ" ayant pour sigle "SO.DI.RETZ",

Pour une durée de trente-neuf ans, à compter du 1er janvier 1980, pour se terminer le 31 décembre 2018,

Un terrain situé Commune de REZE LES NANTES (44400), avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, sans numéro, figurant au cadastre rénové de la commune section AE numéros 87, 88, 91, 92 et 96 pour une contenance totale de soixante-huit ares soixante-dix centiares (68a 70ca), et actuellement cadastré section AE n° 135, pour une contenance de 68 ares 70 centiares.

Ce bail à construction avait eu lieu sous diverses charges et conditions que les parties dispensent de rappeler ici.

Les constructions projetées par le locataire aux termes du bail ont été exécutées.

B - Aux termes d'un acte reçu le 12 septembre 1988, par Maître BAUDRY, notaire susnommé, il a été procédé à un avenant au bail à construction sus-énoncé, afin de permettre au locataire de transférer et d'étendre la station-service de distribution de carburants et de porter le loyer qui était initialement fixé à CENT TRENTE-CINQ MILLE DEUX CENT QUARANTE FRANCS hors taxe (135.240 F H.T.) à CENT SOIXANTE-DEUX MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT FRANCS hors taxe (162.288 F H.T.).

Les autres clauses et conditions du bail à construction d'origine n'ont pas été modifiées.

C - Aux termes d'un acte reçu le 27 mars 1996 par Maître BAUDRY, notaire associé à NANTES, il a été procédé à un avenant au bail à construction sus-énoncé, afin de permettre au locataire de construire plusieurs niveaux de parkings sur les parcelles comprises au bail à construction sus-énoncé et de porter le loyer qui était de CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DIX HUIT FRANCS hors taxes (191.898 F H.T.) à DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE FRANCS hors taxes (280.000 F H.T.) par an.

Les autres clauses et conditions du bail à construction n'ont pas été modifiées.

D- Aux termes d'un acte reçu par Maître POIRAUD, notaire associé à NANTES, le 2 octobre 2015, publié au bureau des hypothèques de NANTES II le 20 octobre 2015, volume 2015P, numéro 13694, suivi d'une attestation rectificative en date du 31 décembre 2015, publiée audit bureau des hypothèques le 31 décembre 2015, volume 2015P, numéro 17705, les parties sont convenues de proroger la durée du bail à construction du 16 décembre 1980, pour se terminer le 31 décembre 2028.

III – DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER projeté :

La société "SO.DI.RETZ" s'est proposée de faire édifier en vue de l'agrandissement ainsi projeté sur les terrains faisant l'objet des baux à construction sus-énoncés, des bâtiments nouveaux, création de plusieurs niveaux supplémentaires de parkings, agrandissement de l'hypermarché, nouvelle galerie marchande, etc ...

Ledit complexe immobilier dans sa totalité devant comprendre après achèvement de l'opération projetée :

- **un bâtiment principal** construit sur 3 niveaux :

- rez-de-chaussée : hypermarché, galerie marchande, mail, réserves, laboratoires, parkings ;
- 1er étage : galerie marchande, locaux administratifs, sociaux, techniques, archives, parkings ;
- 2ème étage : toiture - Terrasse - Locaux techniques -Parkings.

- **un bâtiment secondaire** à usage de station-service.

- **à l'extérieur des bâtiments** : surface de circulation, parkings extérieurs, voies, accès, réseaux divers, cours, espaces verts, réservoir Sprinkler.

Etant précisé en tant que de besoin que le terme "immeuble" désigne l'ensemble des terrains et constructions énumérés ci-dessus, ainsi que tous biens immobiliers qui en dépendent.

Ces bâtiments et aménagements extérieurs ont été construits sur les terrains ci-dessus désignés, en vertu savoir :

- d'un Permis de construire délivré par Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique, en date du 18 avril 1980 (partie la plus ancienne du Centre commercial).

- d'un permis de construire délivré par la mairie de REZE, le 25 mai 1993, suivi d'un permis de construire modificatif en date du 29 mai 1994, et qui a été prorogé par un arrêté en date du 21 décembre 1994.

Et d'un permis de construire délivré par la Mairie de REZE LES NANTES, le 1er août 1995, d'un permis de construire délivré le 29 décembre 1995, qui a fait l'objet de deux permis de construire modificatifs en date du 18 mars 1996 et 10 avril 1996 (pour la partie la plus récente).

IV - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier édifié sur le terrain, objet des baux à construction sus-énoncés est soumis au régime de la copropriété en vertu d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par Maître BAUDRY, notaire soussigné, le 3 juillet 1996 suivi d'un acte rectificatif reçu par ledit notaire le 21 novembre 1996, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTES II, le 2 janvier 1997, volume 1997P, numéro 28 et 29.

V – VENTE DES LOTS DE COPROPRIETE PAR SO.DI.RETZ A GAMAT

Aux termes de plusieurs actes reçus par Maître BAUDRY, notaire à NANTES, la société "SODIRETZ" a vendu à la société "GAMAT" les différents lots formant la galerie commerciale.

VI - SITUATION DU PRENEUR

Le Preneur déclare que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre et notamment :

- a) qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation de paiement,
- b) qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens,
- c) qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes,
- d) en ce qui concerne les personnes physiques :
 - qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs,

- que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

VII - LE CENTRE COMMERCIAL

Les locaux objets du présent bail, dépendent du CENTRE COMMERCIAL dénommé CENTRE COMMERCIAL E. LECLERC – ATOUT SUD situé sur la commune de REZE (44400), 1 Rue Ordronneau.

Ce Centre Commercial comprend des parties à usage commun des bâtiments ci-dessus, à savoir notamment le mail, certains locaux techniques, des voiries d'accès et des parkings.

Ce Centre Commercial comprend :

- Un hypermarché E.LECLERC, avec locaux sociaux, bureaux, réserves, mails, locaux techniques et administratifs nécessaires au fonctionnement du Centre,
- Une galerie marchande attenante à l'hypermarché actuel, composée de boutiques, services, restauration rapide, restauration et brasserie,
- Un parc de stationnement destiné à la clientèle.

VIII - COMMERCIALISATION

La Société "GAMAT", a confié un mandat en vue de louer le local, objet des présentes à la société AGORA GROUPE.

Il est convenu entre les parties soussignées que les honoraires de commercialisation, de la société "AGORA GROUPE " sont à la charge du Preneur qui s'y oblige dans les conditions ci-dessous visées aux conditions particulières.

IX - PUBLICITE -ANIMATION

Il est rappelé que les locaux loués font partie d'un Centre Commercial dont le bon fonctionnement est lié à une organisation générale de l'ensemble et par voie de conséquence - et en tout premier lieu - à un nécessaire équilibre entre les commerces dans l'intérêt commun des Propriétaires, des Exploitants et des Consommateurs, sans que cela ne constitue un « concept » ayant un caractère contractuel entre les parties.

La Promotion et l'animation du Centre Commercial sont assurées par une Association déclarée, régie par la loi du 1er juillet 1901, dénommée "ASSOCIATION DU CENTRE COMMERCIAL E. LECLERC ATOUT SUD" et qui regroupe l'ensemble des commerçants du Centre.

Les éléments ci-dessus restent approximatifs et essentiellement documentaires, ils ne concernent que les caractéristiques générales du Centre Commercial actuel.

Le Preneur déclare avoir parfaite conscience et connaissance des obligations et sujétions de toute nature qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance à un Centre Commercial tel que le "CENTRE COMMERCIAL E. LECLERC".

Ces prévisions ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variations de la conjoncture et des opportunités de la distribution ; le Propriétaire du Centre E. LECLERC conservant la faculté de réaliser toutes extensions éventuelles du Centre ou toutes modifications du plan de commercialisation et la référence à tous plans ou documents est faite à titre purement indicatif, les seuls plans ayant valeur contractuelle étant ceux des locaux dont la jouissance privative est concédée au Preneur en vertu des présentes.

Il résulte de la précision qui précède que la Société bailleusesse restera libre de modifier, à sa seule convenance, les accès extérieurs du Centre, les emplacements de tous locaux et de toutes implantations commerciales y compris celle de la "Grande Surface". Il pourra pareillement déplacer, s'il y en a, les kiosques à l'intérieur du mail de la Galerie Marchande. Seuls les locaux donnés à bail correspondent à l'obligation de délivrance du bailleur.

Il est convenu qu'en cas de nouvel agrandissement de la Galerie Marchande, liée ou non à l'agrandissement de l'hypermarché, le Bailleur pourra imposer le déplacement du Preneur.

En ce cas, le Bailleur, s'oblige, d'ores et déjà, à l'égard du Preneur à :

- ♦ lui livrer un local de caractéristiques, au minimum, identiques à celui objet des présentes en superficie, forme, degré d'achèvement, qualité commerciale de l'emplacement,
- ♦ lui verser 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.

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

X - STIPULATIONS PARTICULIERES

D'un commun accord entre les parties, il reste entendu que le présent contrat de bail comportera comme annexes contractuelles le REGLEMENT INTERIEUR de la Galerie Marchande, LES STATUTS DE L'ASSOCIATION et LE CAHIER DES CHARGES des travaux du Preneur (**Annexes**).

XI - TEXTES APPLICABLES

Le contrat sera régi par les dispositions des articles L.145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de Commerce et des dispositions non reprises du décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents sur les baux commerciaux, ainsi que par les clauses et conditions ci-après arrêtées. Certaines de ces clauses qui pourraient paraître inhabituelles et qui s'expliquent par l'organisation commune nécessaire à un Centre commercial seront formellement acceptées par les parties.

CECI EXPOSE , Il est passé au contrat de LOCATION objet du présent contrat.

Accord du propriétaire

Pour le cas où la promesse de bail ci-dessus visée au I de l'Exposé ne trouverait pas à prendre effet à la fin du bail à construction susvisé, Monsieur Thierry COSNARD, agissant en qualité de gérant de la société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES PINSONS" s'engage à reconnaître un droit direct au renouvellement du bail, au locataire.

I – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – DESIGNATION – OUVERTURE DU MAGASIN

1.1) Le Bailleur donne par la présente à bail au Preneur, qui accepte, un local entièrement et exclusivement à usage commercial dépendant du Centre Commercial E. LECLERC « ATOUT SUD » à REZE (44400), 1 rue Ordronneau et correspondant aux caractéristiques ci-après :

- ♦ local n° 33, dont l'emplacement est défini sur les plans ci-annexés (**Annexe**).
- ♦ surface baillée approximative : 65,95 m², dont 80% maximum de surface de vente.

1.2) Conditions de livraison du local :

Le PRENEUR prendra les locaux dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune remise en état, ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais, toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, même celle nécessitées par la vétusté, l'usure ou même les vices cachés.

Déclaration sur l'amiante

Le BAILLEUR déclare qu'un rapport technique établi le 20 décembre 2005, par la société BUREAU VERITAS (**Annexe**), dont le siège est à SAINT HERBLAIN, 8 avenue Jacques Cartier, n'a pas révélé la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans le local présentement loué.

1.3) Il est rappelé qu'en conformité des usages en matière de Centres Commerciaux et de convention formelle, seront prises en compte, notamment pour la fixation du loyer, les surfaces calculées et comprises entre :

- ♦ les axes des murs mitoyens avec les parties privatives,
- ♦ les nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes,
- ♦ les nus extérieurs des murs mitoyens avec d'autres immeubles ou des murs extérieurs de l'immeuble,
- ♦ les limites entre le local et les parties communes côté mail ou l'extérieur en l'absence de murs, sans aucune déduction pour trémies, poteaux, cloisons intérieures au local, etc.

Une tolérance de plus ou moins cinq pour cent, dans un sens ou dans l'autre, sera admise sans incidence sur les effets attachés à la surface du local loué.

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, une vérification contradictoire pourra avoir lieu entre le Géomètre du Preneur et celui du Bailleur; cette vérification devra, sous peine de forclusion, être demandée dans le mois de la notification des surfaces définitives. Les frais seront alors intégralement à la charge du Preneur.

CLAUDE PARTICULIERE :

LE PRENEUR RECONNAIT AVOIR EU SON ATTENTION ATTIREE SUR LES DIFFERENCES DE CALCUL EXISTANT ENTRE LES SURFACES SYSTEMATIQUEMENT APPLIQUEES EN MATIERE DE CENTRES COMMERCIAUX ET TELLES QUE DEFINIES CI-DESSUS ET LES SURFACES DITES UTILES QUI PEUVENT ETRE D'USAGE DANS D'AUTRES SECTEURS LOCATIFS.

Le Preneur reconnaît avoir précisément évalué les modalités de mesurage des surfaces telles qu'elles sont ci-dessus déterminées et déclare en toute connaissance de cause les accepter expressément.

1.4) Il est précisé que les locaux sont livrés en l'état au jour de l'entrée en jouissance, tous aménagements restant à la charge du Preneur, dans les conditions plus amplement décrites par le Cahier des Charges des travaux du preneur annexé au présent contrat de bail; le Preneur devra notamment soumettre à l'agrément préalable du Bailleur les plans du local notamment les plans de façade qui devront être établis dans le respect du graphisme et de l'esthétique du Centre E.LECLERC, visées ci-dessous à l'article 14 du présent bail.

1.5) Ouverture du magasin

Le PRENEUR s'engage à ouvrir son exploitation commerciale à la date d'effet des présentes, et à l'exploiter personnellement.

1.6) Non ouverture à la date prévue

L'ouverture du commerce au public à la date prévue constitue une condition essentielle du bail. Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant à l'ouverture au public, le Preneur s'oblige donc à verser au Bailleur une indemnité fixée suivant les conditions de l'article 24 du bail.

Outre le versement de cette indemnité, si le Preneur n'a pas ouvert son commerce dans le délai d'un mois de la date prévue, le Bailleur pourra invoquer la résiliation de plein droit du bail, sans mise en demeure préalable et sans préjudice des dommages et intérêts auxquels il pourrait prétendre.

BAUX CONSENTIS APRES OUVERTURE

Si le présent bail est établi postérieurement à l'ouverture de la galerie marchande, seront réputées non écrites toutes les clauses contraires ou contradictoires du présent bail établi en vue d'une commercialisation avant ouverture.

Pour les travaux, les stipulations concernant le calendrier originaire seront réputées non écrites.

Le Preneur aura toutefois, l'obligation de soumettre sans délai des projets de travaux aux techniciens du Bailleur pour agrément puis, ensuite d'entreprendre ces travaux, de les poursuivre avec diligence sans désespérer, et de les terminer dans un délai maximum deux mois à compter des présentes, sauf accord dérogatoire écrit du Bailleur.

ARTICLE 2 – DUREE – ENTREE EN JOUISSANCE

2.1) Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives, commençant à courir à compter de la livraison de la cellule laquelle est prévue à titre prévisionnel AU PLUS TARD LE 2 NOVEMBRE 2021.

2.2) Conformément aux articles L.145-4 et L.145-9 du Code de Commerce, dont les dispositions régissent le présent bail, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du bail et à l'expiration du bail, en prévenant le Bailleur par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois à l'avance.

Par dérogation à l'article L. 145-9 du Code de commerce, et pour éviter toutes difficultés d'envoi et de réception, les parties sont convenues de ne faire délivrer congé que par acte extra-judiciaire et non pas par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur aura la même faculté, seulement s'il entend invoquer le bénéfice des dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce, afin de construire ou reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

2.3) En cas de renouvellement, les baux successifs qui feront suite au présent bail auront également une durée de dix années, toujours sans préjudice du droit pour le Preneur, seul, à donner congé en vertu de l'article L.145-4 du Code de Commerce et pour le Bailleur de se prévaloir des dispositions des articles des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce.

Le présent bail est, en outre, consenti :

- aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées précisées et complétées par le CAHIER DES CHARGES DES TRAVAUX DU PRENEUR et le REGLEMENT INTERIEUR du Centre Commercial.

En cas de contradiction entre les clauses de certains de ces documents, ce sont celles du présent Contrat de bail, puis celles des annexes portant le numéro le

moins élevé, qui auront la préséance : ladite renonciation présente toutefois un caractère définitif, mais seulement en ce qui concerne la clause en discussion.

ARTICLE 3 – ACTIVITES AUTORISEES

Les locaux présentement loués ne pourront être utilisés qu'à l'usage exclusif de :

« COMMERCE DE DETAILS EN MAGASIN SPECIALISE DE CIGARETTES ELECTRONIQUES ET ACCESSOIRES ».

Exploité sous l'enseigne : **VAPE CELLAR**

à l'exclusion de tout autre commerce.

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 : de ce fait la clientèle sera, pour la plus grande part, dépendante de celle des autres commerces, particulièrement de l'hypermarché, lequel pourra vendre des produits semblables à ceux vendus dans les boutiques de la Galerie.

ARTICLE 4 – LOYERS ET ACCESSOIRES

Les parties ont décidé d'un commun accord que le loyer serait déterminable en fonction :

- d'un loyer de base minimum garanti, auquel sera appliqué la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux,
- d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur,

dont le principe et les modalités, déterminantes pour les parties dans les termes de l'article 1104 du Code Civil, sont les suivantes :

4.1) Loyer de base minimum annuel garanti :

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer minimum annuel garanti, dont le montant ne pourra jamais être inférieur à la valeur locative des locaux donnés à bail, établi d'un commun accord entre les parties sur la base d'un loyer annuel de **TRENTE TROIS MILLE EUROS HORS TAXES HORS CHARGES (33 000,00 €)** payable dans les conditions fixées à l'article 16 "Loyer - Modalités de règlement".

A l'achèvement du bail, au cas où le bail serait renouvelé, il est expressément convenu entre les parties que le loyer minimum garanti du nouveau bail sera fixé à la valeur locative. Ce loyer minimum garanti sera fixé dans les conditions prévues par l'article L.145-33 et R. 145-3 à R. 145-8 du Code de Commerce et notamment en fonction des prix couramment pratiqués dans le voisinage. Par le terme de « voisinage », les parties conviennent expressément qu'il y a lieu de considérer exclusivement les prix pratiqués dans la galerie des locaux donnés à bail.

En conséquence, et conformément aux dispositions des articles L145 et suivants du Code de Commerce, le montant du loyer minimum garanti fixé à la valeur locative sera, en cas de désaccord entre les parties, déterminé par le juge des loyers commerciaux territorialement compétent ou tout magistrat qui pourrait lui être substitué par l'effet de la loi dans les conditions des articles L.145-23 et suivants du Code de Commerce.

Néanmoins, le fait que le montant du loyer minimum garanti soit fixé à la valeur locative laisse subsister en outre et s'y rajoutant, la fraction du loyer variable telle qu'elle a été prévue au présent contrat. Dès lors, la fixation du montant du loyer minimum garanti à la valeur locative ne fera pas obstacle à ce que le bailleur perçoive, en sus du loyer minimum garanti et dans les conditions prévues à la convention, la

fraction du loyer variable et ce même si le montant du loyer minimum garanti a été fixé judiciairement.

Par dérogation expresse à l'article L. 145-34 s'il devait s'appliquer aux présentes, les Parties décident que le prix du loyer du bail renouvelé, ainsi fixé à la valeur locative, sera pleinement et entièrement exigible dès la prise d'effet du bail, les Parties convenant d'écarter les dispositions du dernier alinéa dudit article selon lequel la fixation du loyer à la valeur locative ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A l'occasion de chaque renouvellement, le montant du loyer minimum garanti devra être fixé à la valeur locative dans les conditions de la présente clause. Cette clause est essentielle et déterminante de la commune intention des parties qui n'auraient pas contracté sans cela.

4.2) Loyer variable

Le Preneur réglera, en outre, un loyer variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le preneur, aux taux et conditions fixés à l'article 17 "Loyer variable - Modalités de règlement" et aux conditions financières ci-après stipulées. L'existence du loyer variable ne fera pas obstacle à la saisine du juge des loyers comme indiqué à l'article 4.1 supra pour la fixation du loyer minimum annuel garanti.

4.3) Remise des documents :

Le Preneur remettra au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre décharge :

- ♦ dans les cinq jours après la fin de chaque mois, pour les besoins statistiques du Centre, l'indication de son chiffre d'affaires, sur document certifié par ses soins. A défaut de communication du chiffre d'affaires mensuel dans un délai de 10 jours après la fin du mois considéré, le Bailleur sera fondé à réclamer 20 euros d'indemnité par jour de retard.

- ♦ dans les 60 jours consécutifs à la fin de l'année civile, une déclaration signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires total HT et toutes taxes de l'année écoulée et certifiée par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes, ainsi que le double des déclarations du chiffre d'affaires déposées auprès de l'administration fiscale.

Si le Preneur ne respecte pas les diverses obligations lui incombant en vertu des stipulations ci-dessus permettant au Bailleur d'avoir communication de ces documents comptables ou fiscaux, il pourra y être contraint par simple Ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance, sans préjudice d'une astreinte conventionnellement fixée à €.150 par jour de retard. Celle-ci courra à compter des huit jours de la réception de la mise en demeure qui lui sera dressée par le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En tout état de cause, le Bailleur pourra invoquer la clause résolutoire prévue ci-après.

4.4) Comptabilité :

Le Preneur devra utiliser des caisses permettant le calcul du chiffre d'affaires visé ci-dessus. Il lui est interdit d'utiliser des équipements ne permettant pas l'enregistrement ou le relevé exact des recettes effectuées.

Le Preneur s'oblige à tenir pendant toute la durée de présent bail, les livres, registres, documents et supports informatiques comptables exigés par la législation et la réglementation en vigueur ou les usages de sa branche d'activité, de manière que le chiffre d'affaires réalisé, tel qu'il est défini ci-dessous à l'article 17.2, puisse être aisément reconstitué.

Il s'engage à les communiquer au Bailleur ou au mandataire désigné par lui à sa demande. Cette communication se fera sur place, dans les locaux du locataire ou ceux de son comptable. Le Bailleur pourra obtenir copie de toutes les pièces qui lui paraissent utiles, au frais du Preneur. Ces livres et documents devront être conservés par le Preneur pendant trois années suivant la fin de l'année pour laquelle ils sont établis.

4.5) Contrôle comptable

Le Bailleur aura, d'autre part, le droit de faire procéder par tout organisme comptable de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état annuel, à un contrôle des livres et documents comptables tenus par le Preneur et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir des locaux 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 par eux réalisé qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable.

4.6) Sanctions

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

Le Preneur devra, en outre, régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré de mauvaise foi, une indemnité d'un même montant à titre de pénalité forfaitaire.

4.7) TVA :

Les loyers de base et variable, ainsi que tous accessoires s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée ; le Preneur s'engage en conséquence à acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la TVA y afférente ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur, au jour du règlement.

Si pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail ou à la contribution sur les revenus locatifs, le Preneur devrait en supporter le remboursement.

4.8) Charges :

Le Preneur devra rembourser dans les conditions ci-après explicitées à l'article 19, la quote-part des charges et prestations afférentes aux locaux loués.

Il est rappelé qu'en fonction de la structure particulière d'un Centre Commercial et de l'importance de ses différentes et nécessaires parties communes, le montant des charges et prestations diffère notablement de celui d'un ensemble immobilier traditionnel.

II – CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

A) MODALITES GENERALES DE JOUISSANCE :

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

ARTICLE 5 – ACTIVITES AUTORISEES

5.1) Ne pouvoir exercer dans les lieux que les activités limitativement énumérées par les stipulations principales, à l'exclusion de toutes autres. Il ne pourra

modifier l'enseigne ci-avant visée à l'article 3, qu'après accord préalable et écrit du Bailleur.

5.2) Ne pouvoir se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non - concurrence, le Bailleur se réservant en conséquence la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre et ce, pour toutes activités, même similaires de son choix.

5.3) 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 faire en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur ou à la copropriété, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 6 – EXPLOITATION COMMERCIALE

6.1) Garnissement :

Tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeurs suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires, charges et prestations ainsi que l'exécution des clauses du présent bail.

6.2) Maintien en état normal d'exploitation :

Entreprendre ses installations et aménagements pour une mise en exploitation effective dès l'ouverture du local, 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 de la clientèle.

S'obliger à assurer une présentation des marchandises adéquate compte tenu des usages en matière de Centre Commerciaux. Est donc prohibée toute présentation des marchandises en vrac ou en boîtes empilées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

Exploiter la totalité de la surface de vente de son magasin, tel que prévu à l'article 1.1. ci-dessus.

Conserver les locaux ouverts et éclairés pendant les douze mois de location sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le règlement intérieur du Centre (**Annexe**), et qui n'ont de valeur que sous la réserve de toutes dispositions législatives ou réglementaires contraires.

6.3) Autorisations :

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique, de la part de celui-ci, aucune 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 retard dans l'obtention de ces autorisations ou de suppression ultérieure de celles-ci.

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, à l'utilisation des locaux 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 d'un tel recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

6.4) Ventes :

Il est interdit de pratiquer dans les locaux aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stocks sauf dérogation écrite du Bailleur, le Preneur devant en tout état de cause justifier de l'obtention préalable des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens ou autre est interdite dans ces mêmes locaux, sauf dérogation accordée par le syndic.

ARTICLE 7 – ENTRETIEN – REPARATION

7.1) Charges et réparations :

Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état et effectuer toutes les réparations, grosses ou d'entretien, sans distinction, à l'exception des travaux ressortissant de l'article 606 du Code Civil qui seuls restent à la charge du Bailleur conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce. Les parties conviennent que les travaux ressortissants de l'article 606 sont exclusivement les travaux suivants : les grosses réparations des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Effectuer, d'autre part, tous travaux généralement quelconques, même de modification, qui pourraient être exigés en quelconque domaine que ce soit notamment de sécurité par les autorités administratives, pour la mise en conformité du local, en application de la réglementation actuelle ou future et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1719 du Code Civil.

Notamment le Preneur aura la charge de toutes les vérifications et entretien techniques liés à la sécurité du local, objet des présentes, mis à la charge notamment des exploitants en application de l'article R.123.43 du Code de la Construction et de l'Habitation, du Règlement du 25 juin 1980 et des textes subséquents applicables aux établissements du 1er Groupe, et relatif à la Sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public dont une copie est consultable auprès du Bailleur.

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

Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés notamment par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Effectuer à ses frais, toutes vérifications et entretiens techniques, et le cas échéant procéder à toutes réparations, liés à la sécurité du local objet des présentes et relevant des diverses dispositions légales et réglementaires ci-dessus visées, applicables en matière de sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public.

Le Preneur aura la charge des réparations qui seraient imposées dans le cas où, par suite de modification de la législation ou de la réglementation en vigueur, les

locaux devraient subir des travaux de transformation ou d'aménagement, même si ceux-ci concernaient le gros œuvre, ces travaux devant être exécutés par les entreprises du Bailleur, sous son contrôle et aux frais du Preneur.

7.2) Travaux du Preneur :

Ne pouvoir 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 ce cas, le Preneur devra exécuter les travaux conformément aux règles de l'art, sans que sa responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe accordée.

Dans la même 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, d'électricité et de protection et détection d'incendie de l'immeuble, dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Le Preneur veillera, durant la période de ses travaux, à ne pas encombrer les parties communes et le mail.

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin de jouissance (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le Preneur ne 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 de bail, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux : finition, modification, amélioration ou réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

En cas d'installations spécifiques qui gêneraient 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.

7.3) Travaux du Bailleur :

Le preneur devra :

- Souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans les locaux, en contiguïté ou dans le Centre quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.

Toutefois lesdits travaux ne pourront comporter une réduction de la surface qu'à la double condition d'être justifiés par les impératifs techniques et commerciaux du Centre et de ne pas entraîner une réduction d'assiette supérieure à cinq pour cent de la surface totale, à charge en telle hypothèse d'une réduction du loyer strictement proportionnelle.

- 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 toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de télédistribution.

Le Bailleur, ses mandataires, architectes, entrepreneurs, ouvriers auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils pouvant même desservir d'autres parties du Centre Commercial et qui traverseraient les locaux loués.

Pour le cas où le Bailleur envisagerait des travaux de quelque nature que ce soit dans le Centre Commercial qui nécessiteraient le déplacement provisoire ou définitif du Preneur, le Bailleur supportera les frais de transfert de son commerce dans un nouveau local, tant provisoire que définitif. Au cas où le déplacement serait provisoire, il supportera également les frais de réinstallation dans son local d'origine.

En cas de transfert définitif, le Bailleur s'oblige à :

- ♦ livrer au Preneur un local de caractéristiques au minimum identiques au local, objet des présentes, en superficie, forme, degré d'achèvement, qualité commerciale.
- ♦ lui verser 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.

7.4) Information :

Informez immédiatement le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail 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 8 – IMPOTS ET TAXES

Satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter :

- les taxes locatives,
- les taxes professionnelles,
- et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable au titre des lieux loués et justifier de leur acquit à toutes réquisitions, et en tous cas, huit jours au moins avant la fin du bail ou le départ des lieux.

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 la contribution annuelle sur les revenus locatifs ainsi que tous frais de constitution de rôles ou équivalents.

L'inventaire précis et limitatif des catégories d'impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes et/ou à usage collectif, avec mention de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, constitue une **Annexe** du bail, qui fait partie intégrante dudit bail.

La participation du Preneur aux impôts, taxes et redevances susvisés, pour la répartition entre les différents locataires des locaux appartenant au Bailleur, sera calculée au prorata des surfaces louées.

ARTICLE 9 – NANTISSEMENT – SOUS-LOCATION - CESSION

9.1) Nantissement :

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 les articles L.142.1 et suivants du Code de Commerce.

9.2) Sous-location :

Ne pouvoir, sauf accord du Bailleur, ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans leur jouissance.

L'autorisation éventuelle de sous-location - totale ou partielle - doit être expresse et écrite ; elle est par nature précaire et ne porte pas atteinte à l'indivisibilité conventionnelle de la présente location expressément stipulée par les parties. Elle n'entraîne pas au profit du sous locataire un quelconque droit direct au renouvellement.

La sous-location ainsi autorisée devra en outre - à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur aux présentes soussigné de seconde part, imposer au sous-locataire du Preneur - et en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Locataire principal - une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant dans la clause "Assurances".

L'autorisation expresse d'une location gérance n'emportera pas davantage de novation aux stipulations du présent bail ; par ailleurs, l'acte de location gérance devra, à peine de résiliation de plein droit du présent bail, si bon semble au Bailleur, comporter garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du bail, pendant la durée de la location-gérance, et imposer au locataire gérant une renonciation à recours, ainsi qu'il est dit ci-dessus pour la sous-location.

En outre, en cas de sous-location ou location-gérance autorisée, un original de l'acte de sous-location ou location-gérance devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature, sans frais pour lui.

9.3) Droit de cession - Modification de la situation du Preneur :

9.3.1.) Le Preneur ne pourra céder son droit au bail seul. Il ne pourra céder le droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce qu'après agrément du Bailleur qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout projet de modification statutaire, de tout projet de changement de gérance ou de présidence, de tout projet de prise de contrôle, de tout projet de cession de parts sociales ou d'actions à intervenir.

En cas de projet de cession de fonds de commerce, de projet de changement de contrôle, de projet de cession de parts sociales ou d'actions, le Bailleur disposera de l'exercice du droit de préférence et de concours ci-après réglementé.

L'acte de cession devra obligatoirement être établi par un rédacteur d'actes relevant d'une profession juridique réglementée.

Il devra en tout état de cause comporter une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires et l'exécution des clauses du bail dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir ; cette garantie solidaire, qui jouera dans toutes les hypothèses de cession du bail (à titre gratuit ou onéreux, de gré à gré ou judiciairement) comme dans les hypothèses de transmission de plein droit du bail visées à l'article L. 145-16 du Code de commerce, prendra fin à l'expiration normale du bail nonobstant tout renouvellement ou prorogation et par dérogation expresse à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, par dérogation à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans le paiement préalable ou simultané par le Cédant au Bailleur de toute somme dont il lui serait redevable à quelque titre que ce soit.

Enfin, en cas de régularisation de la cession, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

9.3.2) Notification préalable :

Aucune cession ou prise de contrôle ne pourra intervenir sans une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extra judiciaire comportant dénonciation intégrale d'un acte de cession dûment paraphé et signé par le Preneur et le tiers acquéreur, et conclu sur la double condition suspensive :

- ♦ d'une part, de l'agrément visé ci-dessus, qui sera réputé acquis si, dans le délai d'un mois de la réception de la notification, le Bailleur n'a pas notifié un refus d'agrément pour motifs sérieux et légitimes,
- ♦ d'autre part, du non-exercice du droit de préférence.

Si le projet de cession de droit au bail ou du fonds de commerce ne concerne pas uniquement le droit au bail ou le fonds de commerce afférent aux locaux loués, le Bailleur et le Preneur désigneront un expert commun pour déterminer le prix du droit au bail ou du fonds de commerce relatif aux locaux donnés à bail aux termes des présentes. Si les parties ne parvenaient pas à trouver un accord sur le nom d'un expert commun, la partie la plus diligente pourrait saisir, en référé, le Président du tribunal de grande instance de Nantes afin qu'il soit désigné judiciairement à cette fin, à frais partagés.

Le Bailleur aura le droit d'intervenir à l'acte ainsi qu'il est dit ci-après.

Ladite notification devra d'autre part préciser les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession, laquelle devra intervenir plus d'un mois après la date de réception effective de cette notification.

9.3.3) Droit de préférence :

La notification ci-dessus comportera la faculté pour le Bailleur ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner de se porter acquéreur du droit au bail ou du fonds de commerce relatif aux lieux loués à stricte égalité de conditions. Le Bailleur devra répondre à cette notification dans un délai maximum de deux mois, à défaut l'agrément visé ci-dessus sera réputé acquis ainsi qu'il est indiqué à l'alinéa 9.3.2.

En conséquence, ladite notification vaudra offre ferme de contracter avec le Bailleur ou tout tiers substitué sans possibilité d'abandon de la cession. Ce droit de préférence s'appliquera à toutes les cessions quelle qu'en soient la forme et les modalités : cession d'actions ou de parts sociales, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication, fusion totale ou partielle, apport partiel d'actifs. En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois de la notification d'exercice du droit de préférence avec règlement concomitant des sommes stipulées payables comptant.

Ce droit de préférence s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs du fonds de commerce pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

En cas de vente aux enchères, un dire du Cahier des Charges devra relater l'existence et les modalités du droit de préférence et le Bailleur devra être

personnellement convoqué à l'adjudication au moins un mois à l'avance avec notification du Cahier des Charges.

Corrélativement, le Bailleur (ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner) pourra se substituer au dernier enchérisseur à prix égal et conditions identiques par déclaration formulée immédiatement dès la clôture des enchères, à peine de caducité du droit de préférence.

9.3.4) Concours :

A défaut de refus d'agrément ou d'exercice du droit de préférence, le Bailleur sera appelé à concourir à la cession par la notification prévue à l'article 9.3.2.

Le Bailleur pourra à l'occasion de cette intervention s'opposer à toutes les clauses de la cession qui seraient contraires ou contradictoires avec les clauses et conditions du bail.

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne comportera aucune novation aux stipulations locatives en vigueur et aux droits et actions antérieures du Bailleur.

9.3.5) Etat des lieux :

Il est rappelé que, conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

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

ARTICLE 10 – RESPONSABILITES ET RECOURS

De renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, son mandataire ou son gestionnaire :

10.1) 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 et le Syndic n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.

10.2) En cas d'interruption ou d'arrêt même prolongé dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité de la climatisation du service des fluides, réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air comme en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques et d'une manière générale de l'un quelconque des éléments d'équipements du Centre, sauf en cas de carence établie et persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse.

10.3) En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du Centre.

10.4) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur.

10.5) 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.

10.6) De même, le Preneur renonce à tous recours contre les responsables de la sécurité des parties communes du Centre Commercial et s'engage à obtenir de ses assureurs l'insertion d'une renonciation identique.

ARTICLE 11 – REGLEMENTS – UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

11.1) Observations des règlements :

S'obliger expressément à respecter les clauses et stipulations du Règlement Intérieur, dont un exemplaire est annexé aux présentes (**Annexe**), ainsi que de tous les documents régissant le fonctionnement du Centre Commercial et à les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.) et tout particulièrement à respecter les horaires d'ouverture du Centre Commercial.

11.2) Modification du Règlement Intérieur :

Le règlement intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par la DIRECTION DU CENTRE COMMERCIAL E. LECLERC ATOUT SUD REZE notamment en cas de modifications des textes administratifs.

Ses clauses et stipulations sont réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante des présentes.

11.3) Sanctions :

Les présentes confèrent prévision d'action directe et/ou stipulation pour autrui. En conséquence, 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 constitueront des recettes compensatrices du compte et des charges générales du Centre Commercial.

11.4) Utilisation des parties communes et extension du Centre :

Le Bailleur pourra pendant la durée du bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, apporter tout changement ou modification aux surfaces communes et prendre toute décision concernant leur utilisation, l'animation et la promotion du Centre.

Il pourra également s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès d'une partie des surfaces communes, placer des bornes privées et prendre toutes mesures à ces fins.

Il pourra également réaliser ou autoriser toutes additions aux constructions et extensions du Centre Commercial.

ARTICLE 12 – PARKING

12.1) Interdictions :

S'interdire pour lui-même, pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage des parkings réservés à la clientèle et dépendant du Centre Commercial, en vue de favoriser au maximum la fréquentation et donc la prospérité du Centre. Le Preneur, son Personnel et ses fournisseurs devront utiliser les emplacements réservés à cet usage, en conformité du Règlement Intérieur.

12.2) Sanctions :

Etant donné le caractère essentiel de l'existence de nombreux parkings, d'une part, et le nombre des membres devant être rattachés à l'exploitation du Centre, d'autre part, s'engager 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 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.

12.3) Parkings payants :

Dans le cas où le bailleur ou la copropriété exigerait du public une redevance de l'utilisation de tout ou partie des parkings. Cette redevance serait affectée, déduction faite des charges particulières découlant de sa perception au règlement, à due concurrence, des charges générales du Centre Commercial.

ARTICLE 13 – NON-CONCURRENCE

S'interdire pendant la durée du présent bail, sauf accord express et écrit du Bailleur, de sa prorogation et de ses renouvellements 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 quelconque du Centre. Il est expressément convenu entre les parties que cette clause de non concurrence n'entraîne et n'entraînera aucune contrepartie d'aucune sorte de la part du bailleur.

La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante.

ARTICLE 14 – ESTHETIQUE – ENSEIGNE

D'une manière générale, tout ce qui a trait à l'esthétique du Centre Commercial devra être soumis à l'approbation du Bailleur ou de son architecte ; en particulier :

14.1) 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 ou de son représentant, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

14.2) Ne pouvoir poser aucune enseigne, annonce ou écriteau dans ou sur les parties communes intérieures et extérieures du Centre Commercial.

14.3) Devoir obtenir pour toutes enseignes quels que soient leur forme et emplacement, l'agrément de l'Architecte de l'immeuble appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec les caractéristiques du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement, ainsi qu'avec d'éventuelles prescriptions légales ou réglementaires ; 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.

La réglementation contractuelle des enseignes entraîne corrélativement l'interdiction pour le Preneur d'intégrer à l'intérieur de ses vitrines tous procédés de signalisation lumineux (enseignes internes, journaux lumineux, etc.).

ARTICLE 15 – VISITE DES LIEUX

Réserver au Bailleur ou 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, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

B) Stipulations financières et assimilées :

ARTICLE 16 – LOYER DE BASE – MODALITES DE REGLEMENT

16.1) Point de départ et modalités générales du loyer de base minimum garanti :

Le point de départ du loyer minimum annuel garanti de base visé à l'article 4.1) ci-dessus, est celui de la date de prise d'effet du bail.

Avant ouverture au public, le loyer minimum sera seul applicable, la clause - recette ci-dessous, ne pouvant être appliquée, faute de chiffre d'affaires.

Le Preneur réglera son loyer minimum annuel garanti de base par trimestre et d'avance, suivant les modalités du virement automatique ci-après stipulées, au siège du Bailleur ou aux bureaux de la personne gérant en ses lieu et place les locaux aux époques ordinaires de l'année les premiers janvier, avril, juillet et octobre, et au plus tard le 5 du premier mois de chaque trimestre civil.

Les charges communes, privatives, travaux, et impôts fonciers sont payables à titre provisionnel d'avance selon les mêmes modalités que le loyer.

16.2) Modalités permanentes de règlement :

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

16.3) Clause d'échelle mobile :

De convention expresse entre les parties, le loyer annuel de base hors taxes susvisé à l'article 4.1 est révisé, de plein droit et sans aucune formalité ou demande, dans les conditions décrites ci-après.

Indexation :

Le loyer sera indexé, de plein droit et sans aucune formalité ni demande préalable, le 1er janvier, tous les ans à même date en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Indices de référence et calcul :

Le taux de variation indiciaire sera calculé comme suit :

a) En ce qui concerne la première indexation, en prenant en compte les derniers indices respectivement publiés à la date de prise d'effet du bail et au 1er janvier faisant suite,

b) Puis, pour les échéances prenant effet le 1er janvier, l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année civile précédant la date de chaque échéance annuelle d'indexation.

Disparition de l'indice

En cas de cessation de publication ou de disparition des indices choisis avant l'expiration du bail, et si de nouveaux indices étaient publiés afin de se substituer à ceux actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ces nouveaux indices et le passage des anciens indices aux nouveaux s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où les indices choisis ne pourraient être appliqués et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de leur substituer des indices similaires choisis 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 cet Expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

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

Caractère déterminant de l'indexation :

Le Preneur reconnaît d'autre part, expressément que la clause d'échelle mobile ci-dessus, constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu en raison de sa longue durée et de la constance de l'usage en matière de Centres Commerciaux.

Il est toutefois, précisé que ladite clause constitue une indexation conventionnelle qui n'exclut pas l'application de la révision triennale légale prévue par les L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

ARTICLE 17 – LOYER VARIABLE

17.1) Principe du loyer variable

Ainsi qu'il a été stipulé à l'article 4.2 ci-dessus, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires hors TVA, réalisé par le Preneur.

Le taux retenu d'un commun accord sera indiqué dans les Conditions particulières.

Les parties déclarent et reconnaissent expressément que cette "clause-recettes" ne constitue pas une clause d'échelle mobile, faute de loyer de référence.

Le loyer variable sera applicable uniquement à compter de l'ouverture au public du magasin exploité dans le local loué, et ce même en cas de mise à disposition antérieure. Sont donc exclues de toute application du loyer variable, même quant à l'assiette, toutes les périodes de fermeture ou de non-ouverture du magasin préalable à cette ouverture au public.

17.2) Définition du chiffre d'affaires

Pour l'application de la clause ci-dessus, le chiffre d'affaires est celui réalisé Hors Taxes par le Preneur, pour une période de douze mois d'activité dans les lieux loués, correspondant à l'année civile.

Par chiffre d'affaires du Preneur, servant de base pour le calcul du loyer variable, il est entendu le prix demandé par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus, par lui ou par toute personne autorisée par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes demandées pour des services rendus ou exécutés en faveur de la clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués ou des surfaces communes (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités), sur une période de douze mois.

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes, prestations de services, collaborations commerciales ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, informatique, Internet ou démarches données ou reçues dans les lieux loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du Preneur, 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.

Sont également inclus, les intérêts afférents aux ventes à crédit pris en charge par le Preneur.

17.3) Point de départ et modalités générales du loyer variable :

A compter seulement du 1er Janvier suivant la prise d'effet du présent bail, tous les loyers seront calculés par année civile. Le Bailleur aura toutefois la faculté, pour chacun des premiers trimestres de chaque année, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du quart du loyer total afférent à l'exercice immédiatement antérieur. Le décompte définitif et les réajustements devront intervenir s'il y a lieu dans les six mois suivant la fin de l'année civile. le Preneur s'engageant à régler, à première demande du Bailleur, le réajustement qui en résultera étant précisé que, si ce décompte fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Pour la période allant de l'ouverture du magasin jusqu'au 31 décembre de la même année, il sera procédé à un calcul proportionnel en fonction du chiffre d'affaires réalisé.

Point de départ du loyer variable :

⇒ De l'ouverture au public jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle où a eu lieu l'ouverture au public :

- 1) appel provisionnel sur la base du loyer minimum ;
- 2) régularisation à la fin de cette période par application de la clause recettes.

⇒ A partir du 1er janvier de la 2ème année suivant celle où a eu lieu l'ouverture au public :

- 1) appel du loyer minimum
 - 2) appel provisionnel en fonction du loyer-recettes de la période précédente ou, à défaut, du loyer minimum ;
 - 3) régularisation en fin d'année par application de la clause recettes.
- Et ainsi de suite, pour les années suivantes.

17.4 Cession

En cas de cession du fonds de commerce ou de droit au bail par le Preneur, pour déterminer le chiffre d'affaires de l'année en cours, il sera tenu compte du chiffre d'affaires réalisé par le cédant depuis le 1er janvier jusqu'à la date de cession et de celui réalisé par le cessionnaire à partir du jour de celle-ci, jusqu'au 31 décembre. Les modalités de calcul du loyer variable demeureront inchangées, même s'il y a eu un changement d'activité.

ARTICLE 18 – DEPÔT DE GARANTIE

18.1) Le Preneur doit verser au Bailleur, à la signature du présent bail, un dépôt de garantie correspondant à trois (3) mois de loyer de base en principal remboursable (sans imputation possible sur le montant du loyer par le Preneur), en fin de jouissance du Preneur et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités ou à tous autres titres.

Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt. Elle est remise au Bailleur à titre de nantissements d'espèces en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

18.2) Cette somme sera, d'autre part, augmentée le 1er janvier de chaque année de location, pour tenir compte des modifications du montant du loyer, notamment par l'effet de la fixation du loyer variable au cours de l'année écoulée ou de l'indexation annuelle, de façon à être égale à tout moment à un terme de loyer total hors taxes stipulé par les parties.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

ARTICLE 19 – REMBOURSEMENT DES CHARGES

19.1) Modalités de remboursement :

Le Preneur devra régler au Bailleur ou à son représentant toutes les charges afférentes au fonctionnement du Centre Commercial, lesdites charges devant être réparties au prorata des surfaces des locaux privatifs du Centre telles que définies à l'article 1 "Désignation" du présent contrat.

Le Preneur devra également régler au Bailleur ou pour son compte, en totalité, les quotes-parts des charges lui incombant définitivement ou par provision au titre des lieux loués pour les dépenses de gestion propres au Centre Commercial et pour la gestion des parkings, et, le cas échéant, pour la participation dudit Centre aux charges générales de l'ensemble immobilier.

Par ailleurs, le Preneur a connaissance de ce qu'il devra payer au Bailleur, aux mêmes périodicités que les loyers et dans les mêmes conditions, les honoraires dus par le Bailleur au gestionnaire des locaux qui ne correspondent pas aux frais et honoraires de gestion visés à l'article R. 145-35 du Code de commerce dans sa rédaction issue du décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, calculés sur le montant total des loyers hors taxes du Preneur, indexés et/ou des indemnités d'occupation hors taxes et ce, dans une limite de 5 % hors taxes.

Le rôle de ce gestionnaire doit être distingué de celui assuré par l'organe désigné pour assurer l'administration des parties d'utilité commune de l'immeuble comme les honoraires du syndic en copropriété, lesquels constituent un poste distinct.

Pour la première année, les charges locatives sont fixées à 82 € H.T. par m² et par an, hors impôt foncier, cotisation à l'ASSOCIATION DES COMMERCANTS en sus. Elles pourront être révisées, chaque année, en fonction des dépenses supplémentaires réellement exposées par le Bailleur au titre de l'année précédente.

Le Preneur sera par ailleurs redevable de la cotisation à l'ASSOCIATION DES COMMERCANTS fixée, à titre provisionnel, à 32,01 € par m² pondéré et par an.

19.2) Définition des parties communes :

Les parties communes générales concernent la totalité des éléments de structure, de surface ou de locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative, qui existeront à l'ouverture du Centre ou pourront être créés ultérieurement et qui sont affectées de quelque façon que ce soit à l'utilité des exploitants du Centre ; elles comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- La totalité du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier,

- Tous les éléments de gros œuvre assurant la pérennité du bâtiment et nécessaires à son fonctionnement et notamment les fondations nécessaires à la stabilité du bâtiment excepté les éléments de fondation assurant exclusivement la stabilité d'un lot privatif s'il en existe, mais pas la toiture sauf les éléments structurels qui ne peuvent être supprimés sans détérioration du lot mitoyen,

- Tous les réseaux, canalisations et éléments d'équipements qui assurent la desserte de plusieurs lots privatifs,

- Les gaines d'aération,

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, d'aération (sauf, toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des lots et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci),

- Les installations d'éclairage de toutes les parties communes,

- Les espaces verts,

- Les parkings extérieurs non privatifs,

- Et en général, tous les objets mobiliers, ustensiles et matériels, se trouvant pour les besoins de la copropriété dans ces parties communes et tous droits accessoires à ces parties communes et d'une façon générale, tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires, ainsi que les parties communes spéciales à certains copropriétaires, telle que figurant dans le règlement de copropriété.

19.3) Définition des charges communes du Centre Commercial :

Les charges des parties communes sont constituées notamment des frais et charges ci-après, dont l'énumération est purement énonciative :

a) Tous les travaux concernant le Centre Commercial, toutes réparations sans distinction, notamment des verrières et skydômes, enlèvement de la neige et détritiques des surfaces communes, peinture et entretien des bandes de parkings et toutes grosses réparations, à l'exception des travaux ressortissant de l'article 606 du Code Civil qui seuls restent à la charge du Bailleur conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, tous travaux rendus nécessaires par des malfaçons ou par la réglementation administrative actuelle et future ou par toute rénovation justifiée par l'évolution des techniques et de la commercialité, à la seule exclusion en conséquence de toute construction nouvelle,

b) Tous les frais concernant le fonctionnement et l'usage du Centre Commercial : éclairage, climatisation et conditionnement d'air, chauffage, ventilation, nettoyage de l'intérieur et de l'extérieur du Centre commercial y compris l'enlèvement des ordures et taxes parafiscales s'y rapportant, d'eau et de voirie, etc.,

c) Les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel du Centre ou des entreprises extérieures au Centre chargées notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, etc., le coût de leur uniforme et de leur équipement,

d) Le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes, leur conservation en bon état, leur renouvellement, etc.

e) Toutes les primes d'assurance contractées par le Bailleur pour la totalité de l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, responsabilité civile, dégât des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation d'extinction automatique,

f) Les charges communes de chantier en cours de travaux, en ce compris les frais de nettoyage, les dégâts intervenus au cours de travaux imputables à des auteurs non identifiés, dans la mesure où ils n'ont pas été prévus dans le cadre du pilotage et du compte prorata visés dans le Cahier des Charges,

g) Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale et du petit mobilier.

h) Toutes taxes ou fiscalités exigées du bailleur en cas de modification ou de rénovation du Centre et qui pourraient être transférées conventionnellement au locataire.

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges communes liées au bail, avec mention de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, constitue une **Annexe** du bail, qui fait partie intégrante dudit bail.

La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur.

19.4) Règlement des charges :

Le paiement des charges, telles que définies au Règlement Intérieur ci-annexé, interviendra aux dates d'échéance prévues pour le règlement des loyers. En cas de retard dans lesdits paiements, les pénalités prévues à l'article 24 seront applicables de plein droit au Preneur.

La participation du Preneur aux charges communes, pour la répartition entre les différents locataires des locaux appartenant au Bailleur, sera calculée au prorata de la surface exploitée.

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

Le Preneur devra verser au jour de l'ouverture du Centre sa quote-part de charges calculée au prorata temporis à partir du budget établi conformément au Règlement Intérieur.

Il devra ensuite verser au début de chaque trimestre civil, sa quote-part de charges correspondant au quart du budget annuel.

Dans le cours du premier trimestre suivant la fin de l'année civile, le Bailleur arrêtera les comptes de l'année écoulée, les adressera au Preneur et lui réclamera éventuellement le complément de charges ou lui remboursera le trop versé correspondant à la différence entre les sommes versées à titre de provision et les charges réelles.

19.5) Association des commerçants :

19.5.1) A titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, le Preneur devra - comme tout concessionnaire - adhérer et maintenir son adhésion pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels à l'ASSOCIATION DES COMMERÇANTS DU CENTRE COMMERCIAL E. LECLERC ATOUT SUD REZE qui a notamment pour objet la promotion, l'organisation, le développement de la publicité du Centre et à exécuter les décisions régulièrement prises par ladite ASSOCIATION, même si sa candidature était rejetée ou s'il venait à cesser d'en faire partie pour quelque cause que ce soit.

Dans cette hypothèse, le Preneur resterait tenu de toutes les obligations des membres de l'Association, y compris les obligations futures, et ce, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels.

19.5.2) Devoir utiliser le nom du Centre Commercial E. LECLERC ATOUT SUD REZE dans sa publicité relative à son activité dans le Centre, comme seule adresse et à utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme du Centre.

ARTICLE 20 - ASSURANCES

20.1) Assurances souscrites par le Bailleur

Concernant les travaux effectués antérieurement à l'ouverture du Centre Commercial, le Bailleur a souscrit en application de la Loi 78.12 du 4 janvier 1978 (Article L.240.2-1 du Code des Assurances) un contrat d'assurance « Dommages Ouvrage » ou « Police Unique de Chantier ».

A l'ouverture du centre commercial, le bailleur a souscrit une ou plusieurs polices d'assurances garantissant l'ensemble immobilier et / ou le local contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques, les actes de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que contre les autres risques généralement assurés.

Ces assurances sont souscrites pour la valeur à neuf de l'ensemble commercial et prévoient des garanties de pertes de loyers pendant une période maximum de 2 ans.

Ces assurances couvrent également le recours des voisins et des tiers à la suite des dommages matériels et immatériels consécutifs résultant d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux imputables aux locaux du bailleur et la responsabilité du bailleur, par application des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil.

Le bailleur s'engage à souscrire ces assurances pour tout agrandissement ou restructuration du centre commercial à venir.

20.2) Assurances souscrites par le Preneur

Pour tous travaux d'aménagement à réaliser dans son local, le PRENEUR devra justifier :

- Avoir souscrit une police Tous Risques Chantier comportant tant une garantie des travaux neufs qu'un premier risque quant aux dommages existants
- Avoir souscrit une police RC maître d'ouvrage pour les dommages causés au tiers
- Avoir souscrit une police Dommages Ouvrage pour les dommages de nature décennale, comportant tant les garanties obligatoires que les garanties complémentaires (garantie de bon fonctionnement et dommages immatériels consécutifs), y compris un premier risque de garantie sur les existants. Cette police devra également comporter les garanties de Constructeur Non Réalisateur obligatoires et complémentaires.

Pour les risques propres à son exploitation, le preneur devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police d'assurance garantissant :

- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers
- contre l'incendie, la foudre, l'explosion, les dégâts des eaux, les dommages électriques, les actes de terrorisme ou de sabotage, le vol, les catastrophes naturelles ainsi que contre tous les autres risques généralement assurés pendant toute la durée du bail, ses aménagements, mobiliers et marchandises.
- les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile des dommages corporels, matériels et immatériels à l'égard des voisins et de tiers en sa qualité d'occupant

Il devra également garantir les dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels assurés, ainsi que les pertes d'exploitation, y compris les loyers dus au bailleur.

Le preneur devra s'acquitter des primes relatives à ces assurances et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Le preneur devra aviser le bailleur et les autres occupants, par lettre recommandée avec accusé réception, de toute aggravation pouvant résulter de la création ou de la modification de son activité, chacun ne pouvant être tenu d'être

avisé que par la réception de ladite lettre. Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour les autres occupants, des surprimes d'assurances, le preneur s'engage au paiement de ces surprimes.

Le preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

20.3) Renonciation à recours réciproque

Le bailleur déclare renoncer à tout recours contre le preneur et ses assureurs en cas de dommages d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et de toute autre nature causés aux bâtiments et installations lui appartenant, dont le preneur pourrait être tenu responsable pour quelque cause que ce soit.

En contrepartie, le preneur renonce à tous recours contre le bailleur et ses assureurs en cas de dommages d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux et de toute autre nature causés aux biens (aménagements – matériel – marchandises) et aux éléments immatériels lui appartenant ou dont il aurait la garde.

Les parties s'engagent à faire insérer dans leurs polices d'assurances respectives, la présente renonciation à recours réciproque et à faire renoncer également leurs assureurs à tout recours contre les parties entre eux.

En cas de sous location ou de cessions réalisées, les contrats d'assurances des sous locataires ou cessionnaires devront comporter également une clause de renonciation à recours contre le bailleur et ses assureurs, le locataire ou le cédant, et les polices du bailleur ou du preneur, une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires et les cessionnaires.

ARTICLE 21 – PUBLICITE

21.1) Il devra utiliser le nom du Centre Commercial E.LECLERC dans sa publicité sous toutes formes effectuées au bénéfice du magasin.

21.2) Il s'engage d'autre part, pendant la période de deux mois précédant l'ouverture du local, à mentionner dans toute sa publicité la création de son magasin dans le Centre et dans le mois précédant la date d'ouverture, à préciser cette date.

C) Clauses générales - fin de bail - Sanctions :

ARTICLE 22 – MODIFICATION – TOLERANCES – INDIVISIBILITE

22.1) 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.

22.2) Le bail 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 du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE 23 – RESTITUTION DES LIEUX

Le preneur devra :

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

23.2) Egalement rendre en bon état les lieux 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 convocation.

A cet effet, en cas de remise volontaire ou forcée des lieux au Bailleur, l'Architecte de l'immeuble à qui les deux parties donnent un mandat d'intérêt commun, irrévocable à ce titre, dressera un état des lieux comportant un descriptif et 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.

ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES

24.1) Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du présent bail, sans préjudice des sanctions particulières ci-dessus prévues au titre de certains manquements.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme des loyers ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, du cahier des charges ou de ses annexes, et un mois après une mise en demeure ou un commandement de payer restés infructueux, le bail pourra être résilié si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

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

24.2) 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.

24.3) A défaut de paiement des loyers, accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, 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 frais de commandement, de recette, et de droit proportionnel d'encaissement à titre d'indemnité forfaitaire 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.

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.

24.4) Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à 1/20ème des

charges 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.

Les infractions à la règle de continuité (absence d'ouverture) et aux jours et horaires d'ouverture ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives seront néanmoins sanctionnées par une pénalité de sept cent soixante euros (€ 760) par jour ou de mille cinq cents euros (€ 1.500) par jour, selon que le magasin aura une surface inférieure ou supérieure à 200 m². Cette pénalité sera indexée en fonction des variations de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE, dans des conditions strictement identiques à ce qui est prévu par ailleurs pour l'indexation du loyer de base.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par le Syndic de Copropriété, auquel, en tant que de besoin, Bailleur et Preneur donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent bail, ses prorogations ou renouvellements.

24.5) 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, restera 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 et l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages-intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

24.6) 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 en fonction du loyer de base global de la dernière année de location, majoré de cinquante pour cent (50%) sans préjudice du droit du Bailleur à demander l'expulsion du Preneur et à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

ARTICLE 25 – DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préemption dans les conditions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

ARTICLE 26 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé le BIEN loué objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 3 décembre 1998 et le 31 mars 2014, le risque naturel pris en compte est : inondation.

L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la carte du diagnostic concernant le bien demeurée ci-annexée.

- Le BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

L'immeuble est situé dans une zone définie comme à potentiel radon, classée en catégorie 3.

Secteur d'information sur les sols (SIS)

Le BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

Le BIEN se situe en zone de sismicité modérée (3) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- Le BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré annexé : **Annexe**.

ARTICLE 27 – TITRE EXECUTOIRE – FRAIS ET HONORAIRES – ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

L'obtention d'un titre exécutoire étant pour le Bailleur une condition essentielle et fondamentale, sans le respect de laquelle il n'octroierait pas le présent bail.

Il est convenu que le présent bail s'il n'est pas signé en la forme authentique sera déposé au rang des minutes de l'Office du Dôme , titulaire d'un office notarial dont le siège est à NANTES (Loire-Atlantique), 4 bis place du Sanitat, pour qu'il acquière date certaine, et que ledit notaire puisse en délivrer aux parties toutes copies authentiques, exécutoires et autres, le tout conformément à la loi.

Il en sera de même pour tous les avenants qui interviendront ultérieurement, avenants de révision, ou actualisation du loyer, avenants de renouvellement du contrat de bail, et autres.

A cet effet, bailleur et preneur donnent tous pouvoirs à un clerc de l'Office du Dôme , titulaire d'un office notarial dont le siège est à NANTES (Loire-Atlantique), 4 bis place du Sanitat, à l'effet de déposer au rang des minutes de l'office, un original du contrat de bail et de toutes ses pièces annexes.

Seront à la charge du preneur qui s'y oblige, tous les frais, droits et honoraires du présent bail et de ses suites, dépôt compris. Le Preneur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance du montant de ces frais et honoraires, et y donne son agrément.

27.1) Les frais et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à charge du Preneur et notamment :

Honoraires de rédaction de bail

Au titre des honoraires de rédaction de bail dus de la Société à Responsabilité Limitée 'Office du Dôme', le Preneur s'engage à lui verser le jour de la signature des présentes, la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (2 500,00 € HT), à laquelle s'ajoute la T.V.A. au taux en vigueur et les débours pour 40,00 €

Honoraires de NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions du bail commercial ont été négociés par la société AGORA Groupe, société par actions simplifiées unipersonnelle au capital de 5.000,00 € ayant son siège social à NANTES (44000) 3 place Emile SARRADIN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 818 188 369, et représentée par Monsieur Cédric DEVAUX, son gérant ; titulaire de la carte professionnelle "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" n° 4401 2016 000 004 103 délivrée par la Préfecture de Loire Atlantique ; et titulaire d'un mandat exclusif enregistré sous le n° 20_16_01 au registre des mandats signé le 1er Avril 2016 Ce mandat stipule expressément que les honoraires de commercialisation d'un montant de DIX MILLE EUROS HORS TAXES (10.000,00 € HT) seront à la charge du preneur.

Ces honoraires de commercialisation augmentés de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur seront exigibles le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Et ce, sous les sanctions de l'article 24 susvisé.

Lesdits frais et honoraires seront versés par le Preneur, ainsi que stipulé aux conditions particulières ci-dessous.

27.2) Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule des présentes. Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués dès l'ouverture du Centre.

27.3) Pour tous litiges relatifs aux présentes et des annexes, les parties attribuent compétence aux tribunaux de la situation du Centre Commercial nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

III –CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 28 – POINT DE DEPART DE LA LOCATION :

A compter de la livraison de la cellule par le BAILLEUR au PRENEUR, laquelle a eu lieu le 2 NOVEMBRE 2021.

ARTICLE 29 - DATE DE DEBUT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR :

A compter de la livraison de la cellule

ARTICLE 30 - DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC :

Au plus tard 2 mois après la livraison de la cellule

ARTICLE 31 – DROIT D'ENTREE

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant le versement par le Preneur au Bailleur d'une somme forfaitaire et irréductible s'élevant à la somme de SEIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (16 500,00 €) HORS TAXES à titre de supplément de loyer.

Payable à la signature des présentes.

Compte-tenu du régime fiscal de la location, le droit d'entrée sera assujéti à la Taxe à la valeur ajoutée.

La somme versée à titre de droit d'entrée demeurera acquise au Bailleur, en cette qualité au moment de la signature du contrat de bail, et ce à titre définitif. Le Preneur ne pourra jamais la revendiquer, ni en totalité ni en partie, quel que soit le sort des présentes, fussent-elles résiliées ou résolues pour un motif quelconque.

Le Bailleur ne sera jamais tenu à aucune restitution ni à une imputation quelconque sur les loyers convenus. Le tout quelqu'ait été la durée effective de la location.

ARTICLE 32 – PAIEMENT DU LOYER MINIMUM GARANTI ET DU DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur, suivant les modalités prévues aux articles 4.1, 16, 18 et 19 du présent bail :

- ♦ le dépôt de garantie égal à un mois de loyer minimum annuel garanti hors taxes, soit la somme de DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (2 750,00 EUR)

- ♦ le premier terme de loyer minimum annuel garanti, sur la base du loyer annuel de TRENTE TROIS MILLE EUROS HORS TAXES (33 000,00 € H.T.), hors

charges, tel que visé ci-dessus à l'article 4.1 ci-dessus des conditions générales, suivant les modalités prévues à l'article 16.

♦ les charges locatives visées à l'article 19 ci-dessus, pondérées à 82,00 € H.T. par m² et par an, hors impôt foncier et hors cotisation à l'ASSOCIATION DES COMMERCANTS.

♦ la cotisation à l'ASSOCIATION DES COMMERCANTS pondérée à 37,06 € H.T. par m² pondérés et par an.

ARTICLE 33 – POINT DE DEPART DU LOYER ET DES CHARGES

A L'OUVERTURE DE LA BOUTIQUE AU PUBLIC ET AU PLUS TARD 2 MOIS APRES LIVRAISON DU LOCAL.

ARTICLE 34 - PAIEMENT DU LOYER VARIABLE

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur, en sus du loyer minimum garanti, un loyer variable, calculé au taux fixé d'un commun accord à 7 % HT du chiffre d'affaires hors TVA réalisé, dans les conditions visées aux articles 4.2 et 17 des conditions générales.

ARTICLE 35 - LISTE DES ANNEXES.

Sont annexés aux présentes sur support électronique :

Annexe 0 - Pouvoir
Annexe 1 - Plans du local
Annexe 2 – Rapport amiante
Annexe 3 – Etat des Risques et Pollutions
Annexe 4 - Règlement Intérieur
Annexe 5 – Cahier des Charges
Annexe 6 – Statuts de l'association des Commerçants
Annexe 7 – Inventaire des catégories d'impôts, taxes et redevances
Annexe 8 – Inventaire des catégories de charges communes

ARTICLE 36 – FRAIS ET HONORAIRES

Le Preneur verse à la signature du présent bail :

⇒ à l'ordre la Société à Responsabilité Limitée 'Office du Dôme':

Les frais et honoraires de rédaction des présentes visés à l'article 27.1 ci-dessus, s'élevant à la somme de €. 3.040,00.

⇒ à l'ordre de la Société AGORA GROUPE :

Les honoraires de négociation visés à l'article 27.1 ci-dessus, s'élevant à la somme de € 12.000.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée. Et notamment en ce qui concerne la société dénommée GAMAT au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés. Et notamment en ce qui concerne la société dénommée CHROMETIQ au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ANNEXES

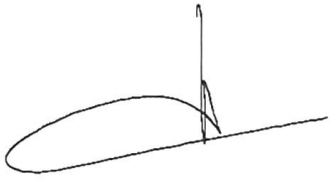
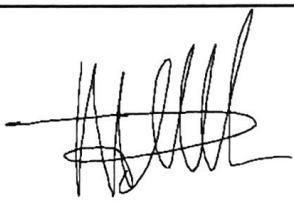
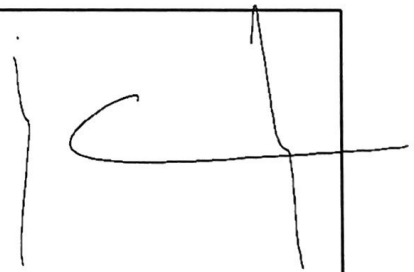
La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Mme CHIFFOLEAU Emilie représentant de la société dénommée GAMAT a signé à NANTES le 18 novembre 2021	
Mme BONHOMME-MOREAU Anne représentant de la société dénommée CHROMETIQ a signé à NANTES le 18 novembre 2021	
Mme MUSLIN Amélie représentant de la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES PINSONS a signé à NANTES le 18 novembre 2021	
et le notaire Me HABAULT JEAN-CHARLES a signé à NANTES L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE DIX HUIT NOVEMBRE	

PROCURATION

PAR

Monsieur Thierry COSNARD, agissant en sa qualité de gérant de la Société dénommée GAMAT, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000,00 € ayant son siège social à REZE (Loire-Atlantique) 1 rue Ordronneau identifiée sous le numéro SIREN 408 962 660 et immatriculée au RCS de NANTES

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ci-après dénommé «LE MANDANT».

AU PROFIT DE

Tout collaborateur de la Société à Responsabilité Limitée 'Office du Dôme' titulaire d'un office notarial dont le siège est à NANTES (Loire-Atlantique), 4 bis place du Sanitat,

Ci-après dénommé 'LE MANDATAIRE'

A qui il donne pouvoir, pour lui et au nom de la société GAMAT, de :

REGULARISER pour le compte de la société GAMAT avec

La Société dénommée CHROMETIQ, Société par Actions Simplifiée au capital de 195.000,00 € ayant son siège social à BORDEAUX (Gironde) 85, Rue Soubiras identifiée sous le numéro SIREN 517 887 261 et immatriculée au RCS de BORDEAUX.

Un bail commercial sur le local n°30 dépendant du Centre Commercial E. LECLERC « ATOUT SUD » à REZE (44400), 1 rue Ordronneau,

- Fixer la durée du bail à 10 ans,
- Fixer la date d'entrée en jouissance.
- Etablir la désignation des biens loués
- Stipuler tout dépôt de garantie ou prévoir toute garantie équivalente.
- PREVOIR toutes les clauses relatives à l'indexation du loyer
- STIPULER toutes conditions que le MANDATAIRE jugera convenables, faire dresser tous états des lieux.
- RECEVOIR les loyers d'avance, en donner quittance.
- STIPULER toutes clauses relatives à la cession et à la sous-location dudit bail.
- REMETTRE toutes pièces et documents, en retirer décharges.
- DONNER OU RETIRER quittances ou décharges de toutes sommes reçues ou payées.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, élire domicile, substituer en tout ou partie des présents pouvoirs une ou plusieurs personnes, avec faculté pour lesdits

mandataires substitués, de faire eux-mêmes toutes substitutions, révoquer tous mandats et substitutions, et généralement faire tout ce que le mandataire jugera utile et nécessaire.

- RECONNAITRE que LE MANDANT a reçu un projet de l'acte de bail et déclarer avoir reçu toutes explications utiles.

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

LE MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

ATTESTATION DE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE



Les éléments contenus dans la présente attestation de signature électronique ont été extraits de la session de signature. Elle présente les informations collectées par Universign lors de l'utilisation de son service de signature électronique.

Identification du demandeur de signature

Nom déclaré : Office du Dôme

Identification du signataire

Signataire : Thierry COSNARD

Identité du signataire : Certificat émis conformément à la politique de l'UTN

Identification du document

Nom déclaré du document : Proc GAMAT CHROMETIQ.pdf

Numéro de la collecte : 7e14874c-e2ff-4110-a42e-f1195e350456

Empreinte cryptographique du document mis à la signature :

SHA-512 : 0vUHLm3iDxorOCPDCihrSQpnm609DepJ+V7GLWiZTg9PDiSuNq2Ytueuvdf+9xIBeE9Swwd7p+7YtBBIWkpBA==

Empreinte cryptographique du document signé :

SHA-512 : RPPioNeEIAmA2CimhgPhVNABWQiN+S7ZluyrFVq5iHTPEJFs+Zf8JWdAoRmPz6Eb5Ce0cCA57JAJSXbkVrBa6A==

Nombre de pages du document : 2

Informations sur la signature

Document signé le : 19/10/2021 - 14:55:00 - GMT

Type de signature : Signature électronique avancée avec certificat (LCP)

Consentements

Le signataire Thierry COSNARD a adhéré :

- aux Conditions Générales d'Utilisation du service Universign.
- aux Conditions Spécifiques d'Utilisation du service Universign.
- à la Politique de Protection des Données Personnelles d'Universign.

Le signataire Thierry COSNARD a consenti aux déclarations suivantes :

- J'ai lu et j'accepte le document de 2 page(s) ci-dessus.
- J'ai lu et j'accepte le document de 2 page(s) ci-dessus.

Universign, dont le représentant légal est Julien Stern, est un Prestataire de Services de Confiance qualifié eIDAS, au sens du règlement n°910/2014 du parlement européen et du conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. Les éléments contenus dans la présente attestation ont été extraits des journaux techniques contenant les enregistrements séquentiels des événements (connexion, requêtes, ...) affectant la plateforme Universign pendant la session de signature. Ils ont été collectés dans le cadre d'un contrat commercial entre Universign et les Utilisateurs du service de signature.



Certifié avec
Universign Evidence Services



eIDAS

Universign est le nom commercial de la société Cryptolog International SAS ainsi que le nom de la plateforme en ligne des services de confiance.

CRYPTOLOG INTERNATIONAL SAS au capital de 735 963 €
7, rue du Faubourg Poissonnière, 75009 Paris
RCS de Paris n° 439 129 164

DOSSIER : BAIL COMMERCIAL GAMAT / CHROMETIQ
(VAPE CELLAR)
NUMERO DU DOSSIER : 20212282
NATURE : Procuration pour prendre à bail
NOTAIRE : NGF CLERC : EC

PROCURATION POUR PRENDRE A BAIL

PAR :

Monsieur Lilian GRENIER, demeurant dans le cadre de ses fonctions à BORDEAUX (Gironde) 85, Rue Soubiras

Agissant en sa qualité de Directeur Général de

La Société dénommée **CHROMETIQ**, Société par Actions Simplifiée au capital de 195.000,00 € ayant son siège social à BORDEAUX (Gironde) 85, Rue Soubiras identifiée sous le numéro SIREN 517 887 261 et immatriculée au RCS de BORDEAUX.

et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision de l'associé unique en date du 7 octobre 2021.

Ci-après dénommé le « MANDANT ».

AU PROFIT DE :

Tout collaborateur de l'Office notarial sis à NANTES, 4bis place du Sanitat.

Ci-après dénommé le « MANDATAIRE ».

Le MANDANT donne pouvoir, pour lui et au nom de la société CHROMETIQ de :

- PRENDRE A BAIL A LOYER à usage commercial les biens ci-après désignés, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-6 du Code de commerce et des textes subséquents, de :

La Société dénommée **GAMAT**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000,00 € ayant son siège social à REZE (Loire-Atlantique) 1 rue Ordronneau identifiée sous le numéro SIREN 408 962 660 et immatriculée au RCS de NANTES.

- ETABLIR la désignation des biens loués.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Le local n°33 située à Centre Commercial E. LECLERC « ATOUT SUD » à REZE (44400), 1 rue Ordronneau

BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de dix années entières et consécutives à compter de la date que le mandataire jugera convenable.

Moyennant un loyer ainsi défini :

1) Loyer minimum

Montant annuel, hors TVA, hors charges : **TRENTE TROIS MILLE EUROS HORS TAXES HORS CHARGES (33 000,00 €)**

Règlement du loyer minimum, par trimestre et d'avance

2) Clause – recettes

Pourcentage convenu : 7 % HT du chiffre d'affaires hors TVA réalisé

Règlement selon modalités précisées dans le contrat de bail.

EN CONSEQUENCE et notamment :

- PRECISER que ledit bail est consenti au mandant pour exercer l'activité suivante : **COMMERCE DE DETAILS EN MAGASIN SPECIALISE DE CIGARETTES ELECTRONIQUES ET ACCESSOIRES**

ENSEIGNE D'EXPLOITATION PROMISE PAR LE PRENEUR :
VAPE CELLAR

- ACCEPTER toutes les clauses relatives à la révision du loyer initial dans les conditions prévues par les textes en vigueur ;

- PREVOIR toutes clauses relatives à la cession et à la sous-location dudit bail ;

- REGLER toute commission due à l'Agence AGORA GROUPE.

- STIPULER toutes conditions y compris conditions résolutoires que le MANDATAIRE jugera convenables, faire dresser tous états des lieux.

- SE FAIRE REMETTRE toutes pièces et documents, en donner décharges.

- DONNER OU RETIRER quittances et décharges de toutes sommes reçues ou payées.

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

LE MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

N'omettez pas :

- *d'apposer vos initiales au bas de chaque page, à l'exception de la dernière ;*
- *de porter la mention manuscrite « **Bon pour pouvoir** » suivie de votre signature sur la dernière page.*

ATTESTATION DE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE



Les éléments contenus dans la présente attestation de signature électronique ont été extraits de la session de signature. Elle présente les informations collectées par Universign lors de l'utilisation de son service de signature électronique.

Identification du demandeur de signature

Nom déclaré : Office du Dôme

Identification du signataire

Signataire : Lilian GRENIER

Identité du signataire : Certificat émis conformément à la politique de l'UTN

Identification du document

Nom déclaré du document : Procuration Lilian GRENIER.pdf

Numéro de la collecte : 925b812e-ac18-4b36-a266-7790e0cf6b8e

Empreinte cryptographique du document mis à la signature :

SHA-512 : Tw+5khUbqugyLCWaFIESU4/bJ7xb/FF8L0RjrcQZTSPg46NpA0/u1RlDEsnp84F5HthejwaT3bLzQHvrWGdmEw==

Empreinte cryptographique du document signé :

SHA-512 : ps7Y6+2DK8b3q6RdGjF+fKlqnsVX58qZ+x0Bg143v92CXXAYAc69840NDCoEqS4jGyAujI2hcGI3u0ft71402g==

Nombre de pages du document : 3

Informations sur la signature

Document signé le : 26/10/2021 - 12:08:26 - GMT

Type de signature : Signature électronique avancée avec certificat (LCP)

Consentements

Le signataire Lilian GRENIER a adhéré :

- aux Conditions Générales d'Utilisation du service Universign.
- aux Conditions Spécifiques d'Utilisation du service Universign.
- à la Politique de Protection des Données Personnelles d'Universign.

Le signataire Lilian GRENIER a consenti aux déclarations suivantes :

- J'ai lu et j'accepte le document de 3 page(s) ci-dessus.

Universign, dont le représentant légal est Julien Stern, est un Prestataire de Services de Confiance qualifié eIDAS, au sens du règlement n°910/2014 du parlement européen et du conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les éléments contenus dans la présente attestation ont été extraits des journaux techniques contenant les enregistrements séquentiels des événements (connexion, requêtes, ...) affectant la plateforme Universign pendant la session de signature. Ils ont été collectés dans le cadre d'un contrat commercial entre Universign et les Utilisateurs du service de signature.



Certifié avec
Universign Evidence Services



eIDAS

Universign est le nom commercial de la société Cryptolog International SAS ainsi que le nom de la plateforme en ligne des services de confiance.

CRYPTOLOG INTERNATIONAL SAS au capital de 735 963 €
7, rue du Faubourg Poissonnière, 75009 Paris
RCS de Paris n° 439 129 164

PAR

Monsieur Thierry COSNARD, agissant en sa qualité de gérant de la société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES PINSONS**, Société civile immobilière au capital de 7.622,45 EUROS, ayant son siège social à REZE (44400), avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, identifiée au SIREN sous le numéro 319588471 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ci-après dénommé «LE MANDANT».

AU PROFIT DE

Tout collaborateur de la Société à Responsabilité Limitée 'Office du Dôme' titulaire d'un office notarial dont le siège est à NANTES (Loire-Atlantique), 4 bis place du Sanitat,

Ci-après dénommé 'LE MANDATAIRE'

A qui il donne pouvoir, pour lui et au nom de la société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES PINSONS, de :

INTERVENIR à l'acte à recevoir par la Société à Responsabilité Limitée 'Office du Dôme' titulaire d'un office notarial dont le siège est à NANTES (Loire-Atlantique), 4 bis place du Sanitat contenant bail commercial par :

La société dénommée **GAMAT**, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000,00 EUROS, ayant son siège social à REZE (44400), 1, rue Ordronneau, identifiée au SIREN sous le numéro 408962660 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Au profit de :

La Société dénommée **CHROMETIQ**, Société par Actions Simplifiée au capital de 195.000,00 € ayant son siège social à BORDEAUX (Gironde) 85, Rue Soubiras identifiée sous le numéro SIREN 517 887 261 et immatriculée au RCS de BORDEAUX.

Portant sur le local n°33 dépendant du Centre Commercial E. LECLERC « ATOUT SUD » à REZE (44400), 1 rue Ordronneau,

EN CONSEQUENCE, et en sa qualité de propriétaire :

- PRENDRE connaissance dudit acte.

- S'ENGAGER à RECONNAITRE un droit direct au renouvellement du bail, au locataire, pour le cas où une promesse de bail ne trouverait pas à prendre effet à la fin du bail à construction.

- RECONNAITRE que LE MANDANT a reçu un projet de l'acte de bail et déclarer avoir reçu toutes explications utiles.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, élire domicile, substituer en tout ou partie des présents pouvoirs une ou plusieurs personnes, avec faculté pour lesdits mandataires substitués, de faire eux-mêmes toutes substitutions, révoquer tous mandats et substitutions, et généralement faire tout ce que le mandataire jugera utile et nécessaire.

LE MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

ATTESTATION DE SIGNATURE ÉLECTRONIQUE



Les éléments contenus dans la présente attestation de signature électronique ont été extraits de la session de signature. Elle présente les informations collectées par Universign lors de l'utilisation de son service de signature électronique.

Identification du demandeur de signature

Nom déclaré : Office du Dôme

Identification du signataire

Signataire : Thierry COSNARD

Identité du signataire : Certificat émis conformément à la politique de l'UTN

Identification du document

Nom déclaré du document : Proc SCI DES PINSONS CHROMETIQ.pdf

Numéro de la collecte : 7b78d697-4582-4de7-ae6b-4ca8741b2d3f

Empreinte cryptographique du document mis à la signature :

SHA-512 : iEt loRyvZwoJzsBaXNjvhnZebJsXLaxJ4P50sK60whJvoooXbgB7uqX18VKIMcQv69trvP1P32euE2ZLabN0+Q==

Empreinte cryptographique du document signé :

SHA-512 : gK3xsw4ZQtlpvWKFNW0GPr0MZ+TiJ6HoClEsBilqafJnMlo3cEeCGgsxu4lGvW01J0590WUaOMLhhGmD/v5hwg==

Nombre de pages du document : 2

Informations sur la signature

Document signé le : 26/10/2021 - 12:37:49 - GMT

Type de signature : Signature électronique avancée avec certificat (LCP)

Consentements

Le signataire Thierry COSNARD a adhéré :

- aux Conditions Générales d'Utilisation du service Universign.
- aux Conditions Spécifiques d'Utilisation du service Universign.
- à la Politique de Protection des Données Personnelles d'Universign.

Le signataire Thierry COSNARD a consenti aux déclarations suivantes :

- J'ai lu et j'accepte le document de 2 page(s) ci-dessus.

Universign, dont le représentant légal est Julien Stern, est un Prestataire de Services de Confiance qualifié eIDAS, au sens du règlement n°910/2014 du parlement européen et du conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les éléments contenus dans la présente attestation ont été extraits des journaux techniques contenant les enregistrements séquentiels des événements (connexion, requêtes, ...) affectant la plateforme Universign pendant la session de signature. Ils ont été collectés dans le cadre d'un contrat commercial entre Universign et les Utilisateurs du service de signature.



Certifié avec
Universign Evidence Services



eIDAS

Universign est le nom commercial de la société Cryptolog International SAS ainsi que le nom de la plateforme en ligne des services de confiance.

CRYPTOLOG INTERNATIONAL SAS au capital de 735 963 €
7, rue du Faubourg Poissonnière, 75009 Paris
RCS de Paris n° 439 129 164

VILLE DE REZE
Centre Commercial E. LECLERC
ATOUT SUD

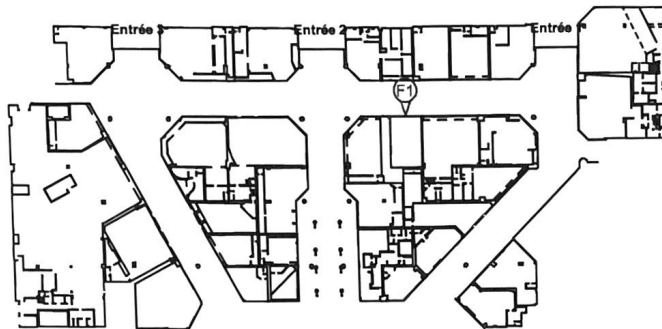
CELLULE n° 19a

Echelle : 1/ 125 ème



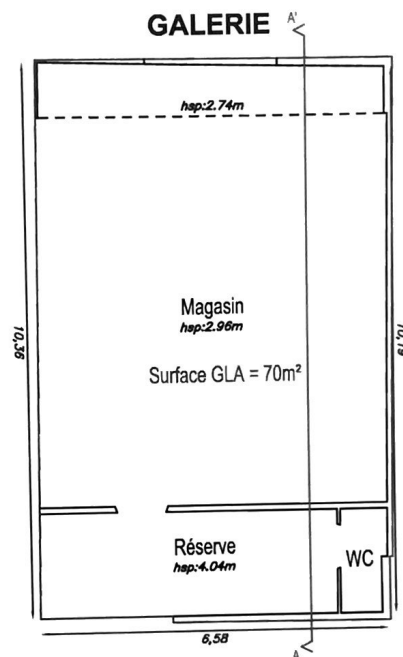
BARBERY
CATTANEO
GAUTIER

SAINT HERBLAIN
37 rue Bobby Sands
44813 Saint Herblain
Cedex
Tél. 02 40 86 09 73
Fax 02 40 86 09 70

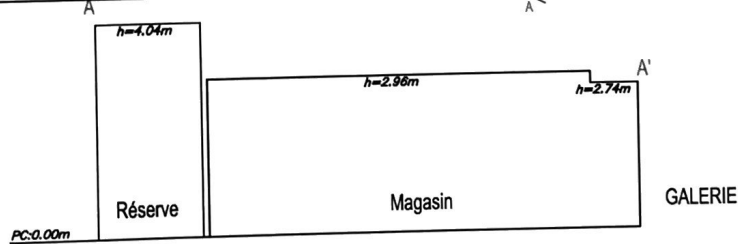


Hypermarché

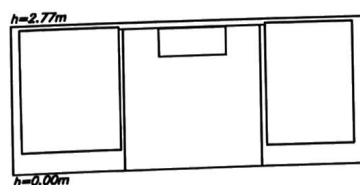
**PLAN DE
CELLULE :**



COUPE AA' :



FACADE F1:



Ref : H4565
Date : 19.09.2017