

COPIE SIMPLE

SANS CARACTERE AUTHENTIQUE

26 AVRIL 2021

BAIL COMMERCIAL

**Par la Société FIMADIS
Au profit de
La Société CHROMETIQ**

DCBM NOTAIRES

Notaires associés à LAVAL (Mayenne)

101929503
AM/BJ/DS

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT SIX AVRIL**

**A LAVAL (Mayenne), 35, Rue des Fossés, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Antoine MOUCHEL, Notaire soussigné, Associé de la Société par
actions simplifiée dénommée "DCBM NOTAIRES", titulaire d'un Office Notarial à
LAVAL (Mayenne), 35, Rue des Fossés,**

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

D'une part :

La Société dénommée **FIMADIS**, Société par actions simplifiée au capital de 300 000,00 €, dont le siège est à MAYENNE (53100), rue du Prieuré, identifiée au SIREN sous le numéro 388 758 443 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL.

Représentée par Monsieur Frédéric CHARRON, domicilié au siège de la société, agissant en qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Lui-même représenté par Monsieur Bertrand BOUTIGNY, Responsable Gestion Immobilier Commercial, domicilié professionnellement à LAVAL (53), 35, rue des Fossés, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration en date du **6 avril 2021** dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes. **(ANNEXE 1)**

CI-APRES DENOMMEE « LE BAILLEUR »

ET, D'AUTRE PART :

La Société dénommée **CHROMETIQ**, Société par actions simplifiée au capital de 195 000,00 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 85 rue Soubiras, identifiée au SIREN sous le numéro 517 887 261 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée par Monsieur Lilian GRENIER, domicilié au siège de la société, agissant en qualité de Directeur Général de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Lui-même représenté par Monsieur Jean BRETON, Gestionnaire Immobilier Commerciale, domicilié professionnellement à LAVAL (53), 35, rue des Fossés, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration en date du **6 avril 2021** dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes. **(ANNEXE 2)**

Ci-après dénommée « le PRENEUR »

EXPOSÉ

1. PROPRIÉTÉ

Le BAILLEUR est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage commercial sis à MAYENNE (53), rue du Prieuré de Berne, édifié sur un terrain cadastré :

1.1. Identification:

- Sur la Commune de MAYENNE (53100),
- rue du Prieuré de Berne.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	273	Le Grand Chemin	00ha 05a 24ca
BD	278	Rue du Prieuré de Berne	02ha 61a 72ca
BR	12	Rue du Prieuré de Berne	00ha 07a 72ca
BR	13	Rue du Prieuré de Berne	00ha 06a 35ca
BR	127	La Guesnière	02ha 71a 78ca
TOTAL SURFACE			05ha 52a 81ca

1.2. Effet relatif

En ce qui concerne les biens cadastrés Section BD n°s 273 et 278 :

Acquisition suivant acte contenant fusion-absorption sous condition suspensive reçu par Maître Patrick BRISARD, notaire à LAVAL (53000), le 1er août 1996 suivi de l'acte constatant la réalisation desdites conditions suspensives dressé par ledit Maître BRISARD, le 20 mars 1997, lesquels actes ont été publiés au service de la publicité foncière de LAVAL 3EME le 28 mai 1997, volume 1997P, numéro 1563.

En ce qui concerne les biens cadastrés Section BR n°s 12 et 13 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître René LE BERRE, notaire MAYENNE (53100), le 26 avril 2001, publié au service de la publicité foncière LAVAL 3EME le 1er juin 2001, volume 2001P, numéro 2054.

En ce qui concerne le bien cadastré Section BR n°127 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître René LE BERRE, notaire MAYENNE (53100), le 26 avril 2001, publié au service de la publicité foncière de LAVAL 3EME, le 1er juin 2001, volume 2001P, numéro 2078.

2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES - ENVIRONNEMENT ET PREVENTION DES RISQUES

2.1. Diagnostics techniques:

2.1.1. Amiante

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un

dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante.

2.1.2. Diagnostic de performance énergétique:

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

Le PRENEUR dispense le BAILLEUR de fournir ledit diagnostic.

2.2. Environnement et prévention des risques

Etat des risques et pollutions

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou encore dans un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé, et est situé dans une zone de sismicité faible (zone 2) définie par décret en Conseil d'Etat, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral du 20 avril 2011 mis à jour le 3 juin 2019.

Un état des risques et pollutions de moins de six mois est demeuré annexé aux présentes. **(ANNEXE 3)**

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

Le BAILLEUR déclare en outre qu'à sa connaissance l'immeuble loué n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L128-2 du Code des assurances.

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

Bail commercial

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

PARTIE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA LOCATION

PARTIE 2 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

PARTIE 1 – CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

1. DESTINATION DES LIEUX

La destination précise sera indiquée dans les conditions particulières du bail. Le preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités énumérées dans les conditions particulières, à l'exclusion de toutes autres.

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

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

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

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

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

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

2. DUREE, PRISE D'EFFET

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) ANNEES** entières et consécutives à compter de la prise d'effet du présent bail mentionnée aux conditions particulières ci-après développées.

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

3. CONTRAINTES COMMERCIALES ET CARACTERES EVOLUTIF DU CENTRE COMMERCIAL

L'attention du Preneur est attirée sur le fait que le local loué dépend d'un Centre Commercial.

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

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

Le Preneur ne pourra en aucun cas s'opposer à ces modifications ni demander aucune indemnité à cet égard. Dans ce cas, le local présentement loué pourrait être, éventuellement, déplacé.

Il est convenu qu'en cas d'agrandissement ou de transfert de l'hypermarché, le bailleur pourra imposer le déplacement du preneur qui ne pourra s'y opposer. En ce cas, le bailleur s'oblige dès maintenant, à l'égard du Preneur, à :

- L'informer au moins six mois à l'avance de la restructuration envisagée et des conditions de son exécution ;
- Lui livrer un local de caractéristiques, au minimum identiques à celui, objet des présentes en superficie, forme, degré d'achèvement, qualité commerciale de l'emplacement ;
- L'indemniser de ses frais de réinstallation sur la base de la valeur nette comptable des agencements au jour du transfert.

Les relations locatives afférentes à ce nouveau local seront gouvernées par les conditions générales et particulières présentement convenues. Le loyer de base sera égal à la valeur locative, celle-ci étant fixée, à défaut d'accord entre les parties, par la juridiction compétente saisie à la demande de la partie la plus diligente.

3.1. Définition des surfaces

D'accord entre les parties, la surface du local est mesurée à partir des éléments suivants :

- Des axes des murs mitoyens avec d'autres parties privatives ;
- Des nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes ;
- Des nus extérieurs des murs de façade ;
- Des limites des parties communes côté mail.

Il n'est fait aucune déduction pour trémies, poteaux, gaines, cloisons intérieures au local, etc. Toutes les dispositions du présent bail, du Règlement de jouissance, du Règlement Intérieur, des statuts de l'Association des Commerçants de l'ensemble commercial, s'il en existe, et plus généralement, de tout autre document

mentionnant des mètres carrés, font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

3.2. Définition de la Surface de Plancher

De convention expresse, les parties retiennent pour la définition de la Surface de Plancher (SP) celle de l'actuel article R.111-22 du Code de l'Urbanisme savoir :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

3.3. Définition de la Surface Hors Œuvre Nette

D'accord entre les parties, la surface du local est mesurée à partir des éléments suivants :

- Des axes des murs mitoyens avec d'autres parties privatives ;
- Des nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes ;
- Des nus extérieurs des murs de façade ;
- Des limites des parties communes côté mail.

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

Toutes les dispositions du présent bail, du Règlement de jouissance, du Règlement Intérieur, des statuts de l'Association des Commerçants de l'ensemble commercial, s'il en existe, et plus généralement, de tout autre document mentionnant des mètres carrés, font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

4. INDIVISIBILITE

Le contrat de location est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée, indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneurs par l'effet de la présente location, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

5. LOYER

5.1. Loyer minimum garanti

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler au Bailleur un loyer de base, imputable et non additionnel. Le montant du loyer de base sera indiqué dans les conditions particulières. Le loyer est dû à compter de la date de prise d'effet du bail telle que définie dans les conditions particulières.

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

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

6. MISE EN ŒUVRE DE LA CLAUSE DE RECETTE

6.1. Définition du chiffre d'affaires

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

Le Chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, télécopieur, commerce électronique ou démarches données ou reçues dans les lieux loués (bornes de self-service), quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

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

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

6.2. Obligations du preneur

6.2.1. Remise des documents

Dans les dix jours consécutifs à la fin de chaque mois, pour les besoins statistiques du centre, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout autre délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

Dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile une déclaration certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée, ainsi que le double des déclarations du chiffre d'affaires déposées auprès de l'administration fiscale.

Sans préjudice des droits et actions du bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le preneur de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception

restée infructueuse, une pénalité de cent cinquante Euros (150,00) par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du Bailleur que dans le fonctionnement des services de statistiques du centre. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

6.2.2. Comptabilité

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

6.2.3. Contrôle comptable

Le bailleur aura, d'autre part, le droit de procéder par tout autre organisme de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état trimestriel ou annuel, à un contrôle des livres et documents tenus par le preneur et afférents à l'établissement du chiffre d'affaires réalisé, sur, dans et à partir des lieux loués.

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

6.2.4. Sanctions

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

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

7. PAIEMENT DU LOYER – MODALITE DE PAIEMENT

Le loyer de base sera réglé **TRIMESTRIELLEMENT ET D'AVANCE**, à compter de la date précisée dans les conditions particulières et sous réserve de réception par ce dernier d'une facture au moins DEUX semaines avant la date d'échéance. Pour la période comprise entre la date de départ du loyer et la fin du mois, le Preneur règlera un loyer calculé en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de mois.

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

Le loyer sera réglé au plus tard le 5 du premier mois de chaque mois. En cas de retard de plus de dix jours, le loyer sera, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure ni d'une quelconque formalité, majoré forfaitairement de CINQ POUR CENT (5 %). En outre, tout commandement de payer ou toute procédure devra être remboursé par le preneur au bailleur.

7.1. Modalités permanentes de règlement

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

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

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

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

7.2. Prélèvement automatique

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

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

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

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

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

- Frais de recouvrement et de procédure ;
- Dommages et intérêts ;
- Clause pénale ;
- Dépôt de garantie ;
- Créances de loyers, ou indemnités d'occupation concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux ;
- Provisions sur charges ;
- Prestations

7.3. Virement bancaire

Le PRENEUR devra, dans le cas où il n'aurait pas consenti au prélèvement automatique prévu ci-avant, régler l'ensemble de ses loyers et accessoires au BAILLEUR ou son mandataire par virement bancaire au plus tard le 5^{ème} jour du premier mois de chaque trimestre aux coordonnées bancaires qui lui auront préalablement été indiquées.

8. TAXES ET AUTRES IMPOTS SUR LE LOYER

De convention expresse entre les parties, il est convenu que le Bailleur optera pour le régime de la T.V.A. Le loyer, et tous les accessoires s'entendent HORS TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE.

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

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

9. DEPOTS DE GARANTIE

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, dès ce jour, un dépôt de garantie,

non productif d'intérêts. Il sera remboursable (sans imputation possible du dernier terme) en fin de jouissance du Preneur et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres.

Le montant de ce dépôt de garantie sera fixé dans les conditions particulières. Il pourra être révisé sur demande du Bailleur, lors de chaque révision du montant du loyer pour qu'il corresponde toujours au nombre de termes de loyers convenu.

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

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

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

10. CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer ainsi déterminé sera automatiquement indexé à la date anniversaire de la prise d'effet des présentes, en fonction de la variation, à la hausse ou à la baisse, de l'indice **INSEE des loyers commerciaux**.

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

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

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

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

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

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

11. PROVISION POUR CHARGES

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

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

apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte suivant.

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

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

12. DETERMINATION DES CHARGES

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

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

12.1. Charges des parties communes de l'Immeuble

12.1.1. Définition des parties communes de l'Immeuble

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

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

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

12.1.2. Inventaire des charges de parties communes

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

12.1.2.1. Charges courantes de fonctionnement

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

usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de l'Immeuble ;

- Les frais d'enlèvement des déchets ;
- Le coût des audits et rapports effectués dans le cadre du Grenelle II et de la mise en place éventuelle d'une annexe environnementale.

12.1.2.2. Travaux, réparations

Tous travaux et prestations, autres que ceux relevant de l'article 606 du code civil ou occasionnés par la vétusté, concernant les parties communes susvisées, quel que soient les ouvrages ou les équipements qu'ils concernent résultant :

- Soit d'entretien, de ravalement, de réfection, de réparations grosses ou menues ;
- Soit de renouvellement, de remplacement, de création, d'améliorations ou de rénovations ;
- Soit de mise aux normes de l'Immeuble, des équipements et des installations actuels et à venir ;
- Soit de travaux de second œuvre ;
- Soit de l'évolution des techniques ou de l'obsolescence des matériaux et équipements ; et/ou justifiés par l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux Locaux Loués en vigueur et/ou à venir, et/ou par la performance environnementale et le développement durable, des équipements et des installations actuels et à venir et/ou résultent, même si cette exigence est assimilable à un cas de force majeure, d'une injonction administrative ou municipale ou quelque autorité que ce soit, et concernant :
 - o La sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement ;
 - o Le développement durable, la performance environnementale ;
 - o La réglementation du travail ;
 - o Les Établissements Recevant du Public (ERP) ;
 - o Les accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
 - o Les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD) ;
 - o Les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité ;
 - o Les servitudes passives et actives pouvant grever l'Immeuble ;
- Ainsi que les frais, honoraires et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué et/ou assistant maître d'ouvrage, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer les travaux.

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

12.1.2.3. Rémunérations et honoraires

- Les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc. ;
- La rémunération des entreprises extérieures intervenant dans l'intérêt de l'Immeuble ;
- Les honoraires de syndic et frais de fonctionnement du syndicat et/ou de

l'ensemble des charges supportées par le BAILLEUR au titre des équipements communs appelées par l'AFUL ou l'ASL, dans l'hypothèse où l'Immeuble viendrait à être intégré en cours de Bail dans une AFUL ou une ASL (en ce compris notamment les dépenses afférentes à la rémunération des personnels de l'association, les honoraires de gestion et de gérance ou encore les éventuels travaux d'entretien) et les primes d'assurances souscrites par eux à raison de tous dommages matériels ou non, pouvant engager la responsabilité du syndic, et pour couvrir les dommages matériels pouvant survenir aux biens immobiliers ou mobiliers communs ;

- Les rémunérations et/ou honoraires et charges du ou des administrateurs de biens ou prestataires chargés de la gestion de l'Immeuble ;

12.2. Charges privatives

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

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le BAILLEUR est amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ce pourra être notamment le cas pour les dépenses d'eau, si le Local n'est pas pourvu de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

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

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

12.3. Contribution, impôts et taxes - Taxe foncière

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter ;

- Les contributions personnelles ;
- Les contributions mobilières ;
- Les taxes locatives sur le chiffre d'affaires, les panneaux publicitaires et autres ;
- La taxe foncière, répartie entre les locataires en fonction des valeurs affectées à chaque local par l'administration fiscale. Si le local loué est une partie de local pris comme référence par l'administration fiscale, l'impôt foncier sera calculé au prorata des surfaces ;
- Taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- Les nouvelles taxes et redevances d'assainissement liées à la collecte des eaux usées et de pluie ;
- Les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région ;
- Les impôts, taxes et redevances au niveau municipal, départemental, national ou autre qui pourraient être créés tout au long du Bail ;
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement ;
- Le coût éventuel résultant d'une redevance ou de tous impôts ou taxes liés à l'existence et/ou à l'utilisation d'un parking ;
- Tous les autres impôts dont le bailleur est responsable à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et en tout cas huit

- jours au moins avant la fin du contrat de location ou le départ des lieux ;
- Des charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, etc.... ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds, et devra en justifier sur simple réquisition du Bailleur ;
- Rembourser au bailleur la quote-part correspondant aux locaux et calculée comme pour les charges de la taxe foncière et de toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués ainsi qu'éventuellement de la taxe additionnelle au droit au bail.

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

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

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

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

13. ASSURANCE, RESPONSABILITE ET RECOURS

13.1. Assurance souscrite par le Bailleur

Le bailleur fera le nécessaire pour faire garantir contre les risques d'incendie et d'explosions, responsabilité civile immeuble, dégâts des eaux, (éventuellement dégâts causés par l'installation d'extincteurs automatiques à eau), l'immeuble ainsi que toutes les installations et aménagements réputés immeubles par nature ou par destination.

Il déclare renoncer à tous recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le preneur ou les occupants qu'il se sera régulièrement substitués (locataire-gérant, sous-locataire ...) et prend l'engagement de faire souscrire une renonciation identique par son assureur.

Les contrats d'assurance souscrits par le bailleur devront comporter mention de cette renonciation à recours.

Les assurances du bailleur renonceront en outre à recours contre l'ensemble des locataires ou occupants du Centre Commercial.

Parmi les charges, le preneur devra rembourser au bailleur les primes d'assurances payées pour les assurances de toute nature qu'il a contractées notamment :

- Incendie et explosion ;
- Dégâts des eaux ;
- Bris de machines ;
- Déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques ;
- Responsabilité civile immeubles ;
- Responsabilité civile des véhicules et engins de maintenance,

Etant ici précisé que cette liste n'a qu'un caractère purement énonciatif et non limitatif.

13.2. Assurance souscrite par le preneur

En fonction de la structure particulière d'un centre commercial, et de l'importance de celui-ci, le Preneur devra se faire assurer pendant la période de

réalisation de ses travaux d'aménagement pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge, contre les risques de chantier et souscrira les assurances pour la couverture de ses travaux d'aménagement rendues obligatoires par la loi du 4 Janvier 1978 et comportant notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants.

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

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

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

Et contre les risques suivants (cette liste étant purement énonciative et non limitative) :

- Incendie et explosions ;
- Dégâts des eaux ;
- Vol ;
- Responsabilité civile ;
- Recours des voisins et des tiers, sauf pour le preneur à assurer comme bon lui semble pour tous autres risques, et notamment pour ses pertes d'exploitation ;
- Émeutes et manifestations et/ou soulèvements populaires ;

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

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

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

13.3. Renonciation à recours du preneur

Le preneur renonce à tous recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le bailleur et les autres exploitants pour les risques susvisés.

Les polices d'assurance du preneur devront comporter mention de cette renonciation à recours, tant du chef du preneur que de son assureur.

Le preneur renonce également à réclamer au bailleur en cas de dommages, matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou pertes d'exploitation, du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité.

13.4. Justification des assurances

Préalablement à la prise d'effet du bail ou de la date de mise à disposition des locaux le preneur devra adresser au bailleur une copie certifiée conforme de ses polices d'assurances.

Les polices d'assurances du preneur devront en outre prévoir que la résiliation ne pourra produire ses effets que quinze jours après une notification par lettre recommandée de l'assureur au bailleur.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au bailleur à toute réquisition.

14. SOUS-LOCATION

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

L'autorisation expresse d'une sous-location, totale ou partielle, qui serait éventuellement accordée, n'emporterait pas en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité des lieux loués, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur.

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

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

15. CESSION

15.1. Droit de cession

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

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

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

15.2. Droit de préférence

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.3. Régularisation de la cession

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. GARNISSEMENT

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

17. ENSEIGNE COMMERCIALE

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

Le preneur s'engage en tout état de cause, à maintenir ladite enseigne pendant les trois premières années de la location. Par la suite, il ne pourra modifier cette enseigne que pour une enseigne de même activité, de notoriété, qualité et gamme de prix au moins équivalente.

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

18. AFFECTATION ET MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION

Le Preneur devra veiller au maintien en état normal d'exploitation le local objet des présentes et notamment :

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

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

19. AUTORISATIONS

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

- Ne pouvoir exercer dans les lieux loués que les activités limitativement énumérées dans les conditions particulières, à l'exclusion de toutes autres, sous l'enseigne mentionnée dans lesdites conditions ;
- Exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention. L'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du bailleur n'implique de la part de celui-ci ni garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

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

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

20. COMMERCIALISATION

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

21. LIQUIDATIONS MASSIVES

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

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

22. TRAVAUX DU PRENEUR

22.1. Travaux d'aménagement suite à livraison du local

Le PRENEUR devra faire lors de son entrée dans le Local tous les travaux et aménagements nécessaires à l'exercice de son activité. Ces travaux et aménagement

seront réalisés à ses frais et sous sa seule responsabilité. Ils devront être compatibles avec le caractère de l'Ensemble Immobilier ainsi qu'avec le(s) règlement(s) de copropriété.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En suite de la visite de réception du BAILLEUR, le PRENEUR devra accomplir dans un délai de deux semaines les travaux complémentaires éventuels ou les modifications qui s'avéreraient nécessaires, relevés par le BAILLEUR ou son mandataire ; justifier au BAILLEUR de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité et/ou d'Accessibilité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle, attestant que les travaux réalisés l'ont été en conformité de la réglementation en vigueur et du descriptif approuvé par le BAILLEUR.

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

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

En cas d'installation spécifique qui gênerait 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.

22.2. Travaux en cours de bail et en dehors des travaux d'aménagement d'origine

22.2.1. Nature des travaux du PRENEUR

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

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

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

22.2.2. Procédure

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

22.2.3. Dossier de déclaration de travaux et autorisations administratives

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

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

- L'autorisation du responsable unique de sécurité ;
 - Si nécessaire, l'accord de l'architecte du bailleur ou/et de la copropriété ;
 - L'imprimé approprié ;
 - Le plan de la galerie avec localisation de la boutique concernée ;
 - Les plans d'aménagement (masse, coupe, élévation, façades et enseignes) ;
 - La notice de sécurité ;
 - La notice d'accessibilité ;
 - Les procès-verbaux de classement au feu (en cours de validité) des matériaux mis en place ;
 - Le rapport préliminaire du bureau de contrôle,
- Et tout autre document.

Ce dossier complet doit être transmis au Bailleur en neuf exemplaires. Ce dernier après visa et autorisation le remet au Pilote B qui les déposera à l'administration compétente.

Le délai d'instruction est de 4 mois.

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

22.2.4. Réalisation des travaux

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

Le PRENEUR disposera d'un délai de SIX semaines à compter du début des travaux pour exécuter ces derniers conformément aux prescriptions du cahier des charges et de ladite autorisation administrative.

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

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

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

22.2.5. Achèvement des travaux

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

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

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

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

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

23. TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Preneur devra souffrir toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le

centre ou l'ensemble immobilier, ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, sans indemnité, ni réduction de loyer, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil ; faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire, supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone ou de télédistribution.

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

23.1. Etat prévisionnel des travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le BAILLEUR doit transmettre au PRENEUR :

- Un état récapitulatif des travaux effectués au cours de trois dernières années ;
- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois prochaines années

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le PRENEUR pourra obtenir à sa demande la communication par le BAILLEUR de tout document justifiant le montant des travaux.

Le PRENEUR reconnaît expressément avoir pris connaissance desdits états tels qu'ils sont demeurés ci-joint et annexés aux présentes après mention. **(ANNEXE 4)**

24. INFORMATION

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

25. RESPONSABILITE - RECOURS

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur dans les cas suivants :

- En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance ; en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre,
- En cas d'interruption pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, sauf en cas de carence établie et persistance du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse ;
- En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du centre ;
- En cas de dégâts matériels et/ou immatériels, directs et/ou indirects causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, ou dans d'autres circonstances quelle qu'en

soit la cause; le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur ;

- En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du Centre, de leurs personnels, fournisseurs, clients ou des personnes ou animaux dont il aurait la garde, d'émeutes, manifestations, mouvements et/ou soulèvements populaires.

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

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

26. OBSERVATION DES REGLEMENTS

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

26.1. Modification du règlement intérieur

Le règlement intérieur, s'il existe, pourra, à tout moment, être précisé ou complété par le Bailleur. Il sera, en tout état de cause, adapté par le seul bailleur en fonction de l'évolution des dispositions législatives et réglementaires.

26.2. Obligations diverses du preneur

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

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

27. UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

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

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

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

respecter la destination générale du Centre Commercial.

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

28. NON-CONCURRENCE

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

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

29. ESTHETIQUE - ENSEIGNE

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

- Ne pouvoir en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles, ni inscriptions sur les vitrines, sur la façade ou sur les façades communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur laquelle, à défaut de durée déterminée précise, conservera un caractère précaire et révocable ;
- Ne pouvoir poser aucune enseigne, annonce ou écriteau dans ou sur les parties communes intérieures ou extérieures, ou le toit du Centre Commercial ;
- Devoir obtenir pour toutes enseignes, quels que soient leur forme et emplacement, l'autorisation de l'architecte du Bailleur appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement, en cas de refus, le preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

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

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

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

30. VISITE DES LIEUX

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

31. RESTITUTION DES LIEUX

Le preneur devra, lors du déménagement et préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions impôts et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires. Le PRENEUR devra également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les lieux loués tels qu'ils résulteront des travaux d'aménagement et de finition, mis à la charge du Preneur par la présente convention.

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

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

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

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

32. MODIFICATIONS - TOLERANCES

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

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

33. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

34. SECURITE

Le LOCATAIRE devra tenir régulièrement à jour son registre de sécurité et fournir annuellement au BAILLEUR les rapports sur les installations électriques exempt de toutes réserves et sur la vérification des extincteurs, et se faire délivrer par un organisme de contrôle agréé et indépendant le certificat Q18. Pour les besoins des normes de sécurité il est notamment précisé ce qui suit:

34.1. Sécurité

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

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

Les installations privatives, électriques et autres, doivent être réalisées et maintenues en conformité avec, les règlements de sécurité en vigueur, notamment faire contrôler obligatoirement une fois par an ses installations électriques par une société désignée par le BAILLEUR et ses extincteurs par une société désignée par le BAILLEUR, conformément aux règles R4. Un exemplaire reste dans le local à la disposition de l'administration compétente, du bailleur ou de son représentant.

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

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

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

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

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

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

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

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

34.2. Gardiennage

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

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

centre commercial.

35. RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

36. FRAIS ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

Les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par LE PRENEUR.

LE PRENEUR, ou ses ayants droit, devra rembourser au BAILLEUR tous les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Les frais de l'acte authentique s'élèvent à **2.074,23 € T.T.C.**, déterminés de la manière suivante :

LIBELLE	MONTANT
Honoraires de rédaction	1.700,00 €
T.V.A à 20 % sur honoraires	340,00 €
Débours	34,23 €
TOTAL T.T.C.	2.074,23 €

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

37. COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les présentes ont été négociées par la société dénommée **AGORA GROUPE**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 5 000,00 € dont le siège est à NANTES (44000), 3 place Emile Sarradin, enregistrée au SIREN sous le numéro 818 188 369 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, titulaire de la carte professionnelle n°CPI 4401 2016 000 004 103 « Transaction sur immeubles et fonds de commerce », délivrée par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Nantes-Saint Nazaire en date du 16 février 2019, représentée par son Président, Monsieur Cédric DEVAUX, dont les honoraires, à la charge exclusive du PRENEUR, s'élèvent à la somme de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)** hors taxe.

Ces honoraires, auxquels s'ajoutent la TVA, sont acquittés ce jour même par le PRENEUR, par la comptabilité du notaire soussigné.

PARTIE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

1. DESCRIPTION

1.1. Désignation

Commune de Mayenne (53100),
rue du Prieuré
Centre commercial E.Leclerc

Un local commercial d'une surface globale de 78,00 m² au sol représentant 59,00 m² de surface de vente et 19,00 m² environ de surface à usage de réserves, locaux sociaux et bureaux non accessible au public, identifié sur le plan demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention (**ANNEXE 5**).

Le local est pris en l'état par le PRENEUR sans garantie quelconque du BAILLEUR.

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

1.2. Durée - Prise d'effet

Le présent bail est conclu pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives dont la prise d'effet est prévue à compter du **15 avril 2021** pour se terminer le **14 avril 2031**.

1.3. Destination

Le Local loué est exclusivement destiné à l'activité suivante : **VENTE DE CIGARETTES ELECTRONIQUES, ACCESSOIRES ET CONSOMMABLES S'Y RAPPORTANT.**

1.4. Enseigne d'exploitation :

Le preneur déclare que le local objet des présentes sera exploité à l'enseigne : **VAPECELLAR**

2. OBLIGATIONS FINANCIERES

2.1. Loyer

Le loyer est fixé à **DIX HUIT MILLE EUROS (18.000,00 €)** hors taxe et hors charge par an, payable **TRIMESTRIELLEMENT ET D'AVANCE** soit **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 €)** hors taxe et hors charge par trimestre.

Le loyer sera révisé chaque année conformément à l'article 2.5 ci-après.

2.2. Montant du dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, notamment le règlement des loyers et charges, conformément aux conditions générales des présentes, et par la comptabilité du notaire soussigné, le dépôt de garantie est fixé à UN (1) terme de loyer hors taxe et hors charge soit la somme de **QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 €)**

DONT QUITTANCE

2.3. Charges

Le PRENEUR versera au BAILLEUR, en plus du loyer les charges afférentes

au local au prorata de la surface louée et conformément aux articles 11 et 12 des conditions générales des présentes.

2.4. Taxe Foncière

Le PRENEUR aura à sa charge la quote-part de taxe foncière correspondant au local commercial objet des présentes, conformément à l'article 12 des conditions générales des présentes.

2.5. Révision

Le loyer et le dépôt de garantie seront révisés chaque année conformément aux dispositions de l'article 10 des Conditions générales. L'indice de base retenu pour la révision sera le dernier indice des loyers commerciaux (ILC) connu au moment de la prise d'effet des présentes.

A défaut de parution plus récente, il est ici précisé que l'indice de révision retenu sera celui du troisième trimestre 2020 paru le 23 décembre 2020 dont la valeur est de 115,70.

ANNEXES

Sont annexées aux présentes, après mention, l'ensemble des pièces désignées ci-après :

- **ANNEXE 1** : Procuration de Monsieur Frédéric CHARRON
- **ANNEXE 2** : Procuration de Monsieur Lilian Eric BAUCHER
- **ANNEXE 3** : Etat des Risques et Pollutions
- **ANNEXE 4** : Etat prévisionnel des travaux ;
- **ANNEXE 5** : Plan.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

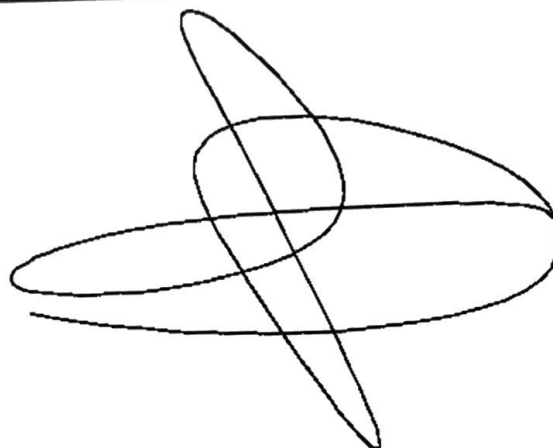
M. BRETON Jean
représentant de la
société dénommée
CHROMETIQ a signé

à LAVAL
le 26 avril 2021

A handwritten signature consisting of a large, stylized 'S' shape with a horizontal line crossing it.

M. BOUTIGNY
Bertrand
représentant de la
société dénommée
FIMADIS a signé

à LAVAL
le 26 avril 2021

A handwritten signature consisting of two overlapping loops, one horizontal and one vertical, forming a figure-eight shape.

et le notaire Me
MOUCHEL ANTOINE a
signé

à LAVAL
L'AN DEUX MILLE
VINGT ET UN
LE VINGT SIX AVRIL

A handwritten signature consisting of a large, stylized 'M' shape with a horizontal line crossing it.