

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

CELLULE A2 B5

ENTRE : **La société dénommée « MAOKATO INVESTISSEMENTS »,**
société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUROS, dont le siège est sis à SAINT HERBLAIN (44800) – Centre Commercial d’Atlantis, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTES sous le n°869 800 508, représentée par Monsieur Pierre CHARTIER agissant en sa qualité de Président, domicilié en cette qualité audit siège et ayant tous pouvoirs à l’effet des présentes.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

De première part

ET : **La société dénommée « LENOIR 44800 »,**
société par actions simplifiée à associé unique au capital de 2.000 EUROS, dont le siège est situé au MANS (72000) – 24, rue Claude Blondeau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du MANS (72) sous le n°989 560 495, représentée par son président, la société dénommée LENOIR, société à responsabilité limitée au capital de 500.000 EUROS dont le siège social situé au MANS (72000) – 24, rue Claude Blondeau, elle-même représentée par Monsieur Jean-Pierre FOSSEY agissant en sa qualité de gérant domicilié en cette qualité audit siège et ayant tous pouvoirs à l’effet des présentes, ainsi déclaré.

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

De seconde part

BAILLEUR et PRENEUR sont désignés ensemble « LES PARTIES ».

Lesquelles sont convenues de la conclusion d’un contrat bail à titre commercial, ainsi qu’il suit.

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

De convention expresse, et sous réserve des précisions ci-après, le présent bail (le « BAIL ») sera soumis aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce adoptés par l'Ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 issus du Décret du 30 Septembre 1953 partiellement abrogé, et modifié notamment par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi Pinel », publiée au Journal Officiel du 19 juin 2014 et son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014 publié au Journal Officiel du 5 novembre 2014 relatif au bail commercial.

Le BAIL est constitué de deux parties formant ensemble un tout indivisible, quelle que soit leur présentation :

- 1) Conditions Générales de location (ci-après les « CONDITIONS GENERALES »),
- 2) Conditions Particulières de la Location et clauses dérogatoires aux Conditions générales (ci-après les « CONDITIONS PARTICULIERES » et les « CLAUSES DEROGATOIRES »).

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

Il sera éventuellement annexé à ces conditions d'autres documents, dont la liste figurera dans les CONDITIONS PARTICULIERES. Ces documents constituent pareillement un tout indivisible avec les CONDITIONS GENERALES et avec les CONDITIONS PARTICULIERES de la location.

Les PARTIES déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles a été conduite de bonne foi, et que chacune d'elle a bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des PARTIES déclare

- avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre PARTIE, et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer,
- avoir reçu communication de tous les éléments par elle demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Les PARTIES reconnaissent avoir négocié entre elles les clauses et conditions du présent BAIL et avoir disposé d'un délai de réflexion suffisant pour leur permettre d'apprécier l'étendue de leurs droits et obligations et donner leur accord au présent BAIL en totale et parfaite connaissance de cause.

SUR QUOI LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIIT :

I - CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

Les présentes CONDITIONS GENERALES de la location sont divisées en cinq catégories :

- | | |
|--|----------------|
| 1- OBJET DE LA LOCATION | Art. 1 à 9 |
| 2- LIVRAISON, AMENAGEMENT, MISE EN EXPLOIATION DES
LOCAUX LOUES | Art. 10 à 13 |
| 3- CONDITIONS FINANCIERES | Art. 14 à 27 |
| 4- CLAUSES RELATIVES AU DROIT AU BAIL | Art. 28 à 33 |
| 5- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES | Art. 34 et sv. |

I.1 – OBJET DE LA LOCATION

ARTICLE 1 - ORGANISATION DU CENTRE COMMERCIAL

Le PRENEUR sera tenu de respecter l'organisation du Centre commercial dont dépend le local loué. Hiérarchie des normes : Tout élément du Centre commercial se trouve soumis à l'ensemble des documents et règlements dudit Centre commercial, dont le classement est le suivant : - Baux,

- Règlement intérieur,
- Statuts du groupement des exploitants de la Galerie marchande, - Le cahier des charges des travaux du Preneur.

La direction du centre commercial sera assurée par le BAILLEUR ou toute autre personne qu'il déléguerait.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DES PARTIES

Aux termes du BAIL, le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, lequel accepte et s'engage à prendre à bail et à occuper personnellement les locaux destinés à l'exploitation de son commerce, situés dans le centre désigné au BAIL et désignés à l'Article 3 des présentes CONDITIONS PARTICULIERES ainsi qu'aux CONDITIONS PARTICULIERES (« les LOCAUX » ou « les LOCAUX LOUES » ou « le LOCAL » ou « le LOCAL LOUE »). Le BAIL comporte novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le BAILLEUR et le PRENEUR et qui auraient pour objet les mêmes LOCAUX et s'impose dès lors aux PARTIES dans toutes ses dispositions.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DU LOCAL LOUE

Le BAIL a pour objet un local dont le BAILLEUR est propriétaire, et dépend du Centre commercial « LA GALERIE D'ATLANTIS » situé sur le territoire de la zone commerciale ATLANTIS, Commune de SAINT-HERBLAIN – 44800.

Le Centre commercial est inscrit dans le périmètre de la ZAC du Moulin Neuf et comprend : un hypermarché E. LECLERC, une galerie marchande, des mails, des locaux techniques et administratifs nécessaires au fonctionnement du centre, une station-service.

Le Centre, en sa partie la plus ancienne, a ouvert au public le 24 mai 1988. Une extension du centre commercial a été réalisée en 2000 et a permis à titre indicatif, un agrandissement de la galerie marchande de 4.200 m², la création d'un mail complémentaire, une extension du parc de stationnement. Le LOCAL LOUE s'inscrit dans cette extension, ouverte au public au cours du premier trimestre 2002.

Les éléments ci-dessus restent essentiellement indicatifs, ils ne concernent que les caractéristiques générales du centre commercial.

La surface mentionnée aux CONDITIONS PARTICULIERES sous la clause « Désignation : a) *superficie globale du local loué* », comprend la surface de vente au sens du Droit de l'urbanisme commercial, mais aussi les réserves et autres surfaces non destinées à la vente, qui correspondent à 30 % minimum de la surface globale, et dans lesquelles le public n'aura pas accès.

Le LOCAL LOUE aux termes des présentes consiste en un ou plusieurs locaux commerciaux plus amplement identifiés et désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES et dont les plans sont annexés ci-après.

S'il venait à être compris dans un contrat de crédit-bail, le BAILLEUR devenant crédit-preneur devra obtenir de son crédit-bailleur le respect des prérogatives résultant au profit du PRENEUR du présent contrat de bail et principalement faire valoir le bénéfice de son droit au renouvellement.

ARTICLE 4 - DESTINATION DU LOCAL LOUE

La destination précise est indiquée dans les CONDITIONS PARTICULIERES. Le PRENEUR ne pourra exercer dans les LOCAUX LOUES que les activités y énumérées, à l'exclusion de toutes autres. Aucun fait de tolérance ne pourra être opposé au BAILLEUR, ni être considéré de sa part comme un accord à un changement de destination. Pour qu'il lui soit opposable, tout changement devra être l'objet d'un accord écrit et exprès.

Le PRENEUR s'engage à maintenir, pendant toute la durée du BAIL et de ses renouvellements ou prolongations, l'enseigne mentionnée aux CONDITIONS PARTICULIERES. Il en sera de même en ce qui concerne son appartenance à un réseau de franchise.

ARTICLE 5 - CONTRAINTES DU CENTRE

L'attention du PRENEUR est attirée sur le fait que le LOCAL LOUE dépend d'une Galerie marchande et par-delà celle-ci, d'un Centre commercial ; de ce fait, la clientèle sera, pour la plus grande part, dépendante de celle des autres commerces, particulièrement de l'hypermarché, lequel pourra vendre des produits semblables à ceux vendus dans les boutiques de la Galerie.

La commercialisation du Centre tendant à un équilibre des commerces est réalisée par le BAILLEUR, dans l'intérêt commun de tous et notamment des différents exploitants et des consommateurs, sans recours du PRENEUR à son encontre à cet égard, et en ce compris également aux entrées/sorties du centre et aux entrées/sorties des parkings

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

Le PRENEUR devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres exploitants de centre, le PRENEUR devra exploiter son activité de façon loyale. Le PRENEUR devra en conséquence faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier, à sa seule convenance, les accès extérieurs du Centre commercial (entrées/sorties du centre et entrées/sorties des parkings) ainsi que le nombre et l'emplacement des parkings et l'ensemble des services liés au Centre, les emplacements des divers locaux. Il pourra pareillement déplacer, s'il y en a, les kiosques à l'intérieur du mail de la Galerie marchande ;

Il est convenu qu'en cas d'agrandissement de la Galerie Marchande, le BAILLEUR pourra imposer le principe du déplacement du PRENEUR. En ce cas, les PARTIES se rencontreront et échangeront de bonne foi sur l'emplacement des futurs locaux du PRENEUR et l'accompagnement du BAILLEUR. Dès maintenant, celui-ci s'oblige :

- à livrer au PRENEUR 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 d'une réalisation de travaux d'aménagement de nature et standing semblables à ceux du local abandonné, mais après déduction des amortissements pratiqués au titre des aménagements effectués au sein dudit local.

Les relations locatives afférentes à ce nouveau local seront gouvernées par les CONDITIONS GENERALES et PARTICULIERES présentement convenues.

ARTICLE 6 - DEFINITION DES SURFACES

Les surfaces indiquées dans les documents afférents à la présente location sont approximatives et seront en tant que de besoin, préalablement à la livraison des locaux au PRENEUR, confirmées par un géomètre expert, à un mesurage précis, qui constituera la base de calcul définitif du loyer.

Ce calcul sera opéré de la manière suivante :

Les surfaces indiquées sont considérées comme des surfaces commerciales et sont mesurées au sol comme suit :

- * Au nu extérieur des murs périphériques, lorsque ces murs séparent le local de l'extérieur ou de locaux ou circulations communes.
- * A l'axe des murs périphériques, lorsque ces murs séparent le local de locaux concédés à un autre Preneur ou à un tiers.
- * A la limite de parcelle du côté du mail commun.

Ces surfaces ne supporteront aucune déduction en raison des trémies, poteaux, réseaux, cloisons intérieures, etc... Une tolérance de plus ou moins cinq pour cent, dans un sens ou dans l'autre, sera admise sans incidence sur les effets attachés à la surface du local loué. Une attestation de mesurage sera remise au Preneur le jour de la livraison des LOCAUX.

Le PRENEUR reconnaît avoir précisément évalué les modalités de mesurage des surfaces telles qu'elles sont ci-dessus déterminées et déclare en toute connaissance de cause les accepter expressément sans aucun recours contre le BAILLEUR.

ARTICLE 7 - INDIVISIBILITE DU BAIL

Le BAIL est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée, indivisible au bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire à l'égard du BAILLEUR.

ARTICLE 8 - CLAUSE DE PORTE-FORT

Le BAILLEUR déclare que la qualité de la personne physique signataire du BAIL est, pour lui un élément important, tant au plan de la solvabilité du PRENEUR qu'au plan de l'activité commerciale, en l'absence de laquelle il n'aurait pas contracté. Si le PRENEUR est une société au capital inférieur

à 80.000 €, ou le devient ultérieurement, le signataire du BAIL en qualité de PRENEUR se porte fort pour le compte de la société qu'il représente ou représentera, pour l'exécution du BAIL et le respect de toutes les clauses, charges et conditions du BAIL. Ce qui est accepté par le BAILLEUR. Il s'oblige, en conséquence, sous sa responsabilité, à faire tout ce qui sera nécessaire pour que la société qu'il représente exécute toutes les obligations résultant du contrat de bail, sans aucune exception, à peine d'engager sa responsabilité personnelle. Le tout pendant une durée de trois ans à compter du jour où la société aura la qualité de Preneur à bail.

ARTICLE 9 – DUREE DU BAIL

Le BAIL est consenti et accepté par le PRENEUR pour une durée de TROIS-SIX-NEUF-DIX ans à compter de la date de livraison des locaux, livraison dont les modalités sont définies ci-après.

I.2 – LIVRAISON, AMENAGEMENT, MISE EN EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES

ARTICLE 10 – PRISE DE POSSESSION ET ENTREE EN JOUISSANCE PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR prendra possession du local le jour de la livraison qui lui en sera faite par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR livrera au PRENEUR une cellule dans l'état de livraison stipulé aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le BAILLEUR ne saurait encourir aucune responsabilité pour tout retard dans cette livraison, quels qu'en soient l'origine ou les conséquences.

La date approximative de livraison du LOCAL est prévue dans les CONDITIONS PARTICULIERES.

Le BAILLEUR ne sera en tout état de cause tenu de livrer les LOCAUX qu'après exécution de toutes les obligations mise à la charge du PRENEUR et notamment :

- que s'il est en possession, **depuis au moins quinze jours avant la date de prise d'effet du bail**, des visuels et du projet d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux à la charge du PRENEUR;
- après justification de l'ensemble des polices visées ci-après, avec renonciation à recours contre le BAILLEUR, les entreprises et toutes les personnes intervenant sur le chantier du Centre Commercial, ainsi que leurs assureurs ;
- **après versement par le PRENEUR au moins 15 jours avant la date de livraison, de toutes les sommes dont le versement est stipulé au plus tard lors de l'entrée dans les lieux, et notamment du dépôt de garantie et du droit d'entrée**, et après remise de l'autorisation de prélèvement automatique prévue aux présentes ;

Et plus généralement, qu'après exécution de toutes les obligations mises à la charge du PRENEUR préalablement à la livraison tant par le BAIL que par ses annexes.

Le procès-verbal contradictoire qui devra être établi le jour de la livraison consignera les réserves formulées par le PRENEUR. Dans l'hypothèse où ces réserves seraient de nature à empêcher le PRENEUR d'entreprendre ses travaux d'aménagement, celui-ci pourra refuser de prendre possession du LOCAL. Dans ce cas, le PRENEUR sera à nouveau convoqué par le BAILLEUR lorsqu'il aura été remédié à ces erreurs ou défauts.

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

Si le PRENEUR ne se présente pas à la date fixée pour la livraison, une convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour que la prise de possession puisse avoir lieu huit jours après la date initiale. En cas de nouvelle absence du PRENEUR, le BAIL sera considéré comme nul et non avenue et, en conséquence, ne prendra pas effet, le BAILLEUR pouvant disposer immédiatement du LOCAL comme bon lui semble. Les sommes versées par le Preneur à un titre quelconque ne seraient pas restituées.

Le PRENEUR pourra proposer au BAILLEUR des modifications ou suppléments de prestations concernant le gros œuvre, dans les conditions définies au descriptif et au cahier des charges joint au présent bail, étant entendu que le coût de ces modifications ou prestations complémentaires seront à la charge exclusive du PRENEUR. Le BAILLEUR se réserve le droit de refuser les modifications demandées par le PRENEUR notamment si l'état d'avancement des travaux ne permet plus d'apporter de telles modifications.

ARTICLE 11 – TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du LOCAL seront exécutés par le PRENEUR, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le cahier des charges techniques applicables aux travaux du Preneur annexé aux présentes.

Il disposera d'un **délai de 8 semaines maximum à compter de la livraison du LOCAL**, pour exécuter ses travaux et terminer ses aménagements avec l'obligation de fournir le rapport de fin de travaux une semaine avant la date d'ouverture de la cellule. Le PRENEUR ne pourra invoquer d'éventuels travaux exécutés par le BAILLEUR dans le LOCAL, à quelque titre que ce soit, pour justifier un retard dans la réalisation de ses travaux d'aménagement.

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

En fin de jouissance pour quelque cause (résiliation, non-renouvellement ..) et à quelque époque qu'elle intervienne, le PRENEUR s'oblige, sauf dispense expresse et écrite du BAILLEUR, à restituer la cellule curée et tous aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements déposés. En cas de dispense du BAILLEUR et si bon semble à celui-ci, les éléments, aménagements, équipements etc feront accession au profit du BAILLEUR, sans indemnité du PRENEUR, celui-ci devant en toutes circonstances toujours procéder à la dépose de tout signe d'identification de l'enseigne (notamment mobilier, décoration, enseigne, façade..). Lors du départ du PRENEUR, les frais afférents à l'installation d'une palissade sur la façade de la cellule seront à la charge du PRENEUR.

Participation aux frais de signalétique du Centre : L'installation de tout nouveau magasin ou de toute nouvelle enseigne dans la galerie du Centre pouvant rendre nécessaire la modification du matériel d'information de la clientèle, installé dans le Centre ou à l'extérieur, le PRENEUR concerné remboursera au BAILLEUR ou versera à toute Société ou Entreprise chargée des travaux correspondants, le coût de ladite modification.

ARTICLE 12 – OUVERTURE DU MAGASIN

Le PRENEUR s'engage à ouvrir son exploitation commerciale à la date prévue aux CONDITIONS PARTICULIERES et à l'exploiter personnellement.

ARTICLE 13 – NON-OUVERTURE A LA DATE PREVUE

L'ouverture par le PRENEUR de son commerce au public à la date prévue aux CONDITIONS PARTICULIERES constitue une condition essentielle du BAIL.

Dans le cas où le PRENEUR n'ouvrirait pas son commerce à la date stipulée, il s'oblige à verser au BAILLEUR, outre le loyer qui sera exigible, une indemnité fixée suivant les conditions de l'article 52, sans préjudice de la résiliation du BAIL si bon semble au BAILLEUR.

Outre le versement de cette indemnité, si le PRENEUR n'a pas ouvert son commerce dans le délai d'un mois de la date prévue, le BAILLEUR pourra invoquer la résiliation de plein droit du BAIL, sans mise en demeure préalable et sans préjudice des dommages intérêts qu'il serait fondé à réclamer.

I.3 – CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

ARTICLE 14 – LOYER

Toutes les clauses figurant au présent titre concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation et d'indexation, et les charges sont considérées par les PARTIES comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

Le BAIL est consenti et accepté moyennant **un loyer variable**, déterminé année par année, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le PRENEUR pendant l'année ou la période considérée, établi dans les conditions stipulées à l'article 18 et dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents à des Centres Commerciaux semblables à celui où se trouvent les LOCAUX LOUES. Le pourcentage convenu est fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES du BAIL.

Ce loyer ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un **loyer minimum garanti**, lequel sera fixé ainsi, devant en tout état de cause correspondre à la valeur locative, sera fixée :

- d'une part au montant fixé aux conditions particulières,
- d'autre part à l'application à cette valeur locative de plein droit et sans autre formalité de l'indexation ci-après convenue à l'article 15 ci-après.

Le pourcentage du chiffre d'affaires applicable pour la détermination du loyer variable ainsi que le loyer minimum garanti sont déterminés aux CONDITIONS PARTICULIERES.

ARTICLE 15 – CLAUSE D’ECHELLE MOBILE

De convention expresse entre les PARTIES, le montant du loyer est indexé de la manière suivante :
Le loyer sera indexé **chaque année, à la date anniversaire de la prise d’effet du BAIL**, selon la formule ci-après :

$$LM\ 1 = LM\ 0 \times (ILC1/ILC0)$$

Formule dans laquelle :

- LM 1 = Nouveau loyer de base annuel indexé hors taxes de l’année considérée
- LM 0 = Loyer de base annuel indexé hors taxes de l’année précédente, ou pour la première indexation, le loyer actualisé ou le loyer de base fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES
- ILC 1 = Indice ILC publié au jour de l’indexation.
- ILC 0 = Indice ILC publié au jour de la prise d’effet du BAIL pour le calcul de la première indexation puis, pour le calcul des indexations suivantes, ILC retenu pour l’indexation de l’année précédente.

Le réajustement du loyer selon cette indexation sera automatique et de plein droit, sans qu’il soit besoin pour le BAILLEUR d’une notification, demande préalable, information ou formalité quelconque ; il jouera à la hausse comme à la baisse.

Le fait pour le BAILLEUR de ne pas avoir indexé le loyer à la date contractuellement prévue ne saurait entraîner aucune déchéance du droit de l’une ou l’autre des PARTIES de faire application de l’indexation, avec effet rétroactif à la date stipulée et conformément à la formule ci-dessus.

ARTICLE 16 – DISPARITION DE L’INDICE

Dans le cas où l’indice choisi ci-dessus cesserait d’être publié, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué soit l’indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d’accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les PARTIES décident de s’en remettre à la décision d’un expert, désigné d’un commun accord entre elles, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de NANTES, saisi sur requête de la partie la plus diligente. Etant précisé que les frais de l’expert seront supportés pour moitié entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

ARTICLE 17 – CARACTERE DETERMINANT DE L’INDEXATION

Le PRENEUR reconnaît expressément que la clause d’échelle mobile affectant le loyer de base constitue une des conditions essentielles et déterminantes du BAIL, sans laquelle celui-ci n’aurait pas été conclu, en raison de sa longue durée et de la constance de l’usage en matière de centres commerciaux.

ARTICLE 18 – LOYER VARIABLE-LOYER MINIMAL – OBLIGATIONS DECLARATIVES DU PRENEUR

A/ PRINCIPE DU LOYER VARIABLE

De convention expresse entre les PARTIES, le BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à un pourcentage du chiffre d’affaires hors TVA réalisé par le PRENEUR ainsi qu’il est ci-dessus.

Le taux retenu d'un commun accord est fixé aux CONDITIONS PARTICULIERES du BAIL. Les PARTIES déclarent et reconnaissent expressément que cette « clause-recettes » ne constitue pas une clause d'échelle mobile, dans la commune intention des parties.

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

B/ MISE EN ŒUVRE DE LA CLAUSE RECETTES

Les dispositions qui suivent sont impératives et s'imposent au PRENEUR, même dans l'hypothèse où les PARTIES conviendraient dans les CONDITIONS PARTICULIERES et par dérogation au Principe du Loyer Variable ci-dessus, que le PRENEUR ne serait redevable que d'un loyer fixe, à l'exclusion de tout loyer variable.

1) Définition du chiffre d'affaires.

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

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes, prestations de services, collaborations commerciales ou services de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, informatique, internet ou démarches données ou reçues dans les lieux loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile, Le chiffre d'affaires comprend également toutes transactions passées à partir de bornes, tablettes ou tout autre moyen informatique mis à la disposition de la clientèle dans les LOCAUX du PRENEUR, ainsi que les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement

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

Les intérêts afférents aux ventes à crédit pris en charge par le PRENEUR.

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

2) Obligations du PRENEUR

a) Remise des documents

Afin de permettre au BAILLEUR le contrôle de son chiffre d'affaires et la détermination du loyer variable dû, et dans l'intérêt de l'animation et de la gestion du Centre, ainsi qu'à des fins statistiques, le PRENEUR s'oblige à remettre au BAILLEUR :

- **Mensuellement**, au plus tard CINQ JOURS ouvrés après la fin du mois, l'indication de son chiffre d'affaires hors taxe réalisé au cours du mois échu sur document certifié sincère et véritable par ses soins. A défaut de communication du chiffre d'affaires mensuel dans un délai de 10 jours après la fin du mois considéré, le BAILLEUR sera fondé à réclamer cent euros d'indemnité par jour de retard.
- **Dans les 60 suivant la clôture de l'exercice civil**, une déclaration de son chiffre d'affaires hors taxes et TTC réalisé au cours de l'année civile écoulée signée par lui et certifiée sans réserve par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, ainsi que le double des déclarations du chiffre d'affaires déposées auprès de l'administration fiscale pour la période concernée.

Ces états mensuels et annuels devront être établis de manière nette et préciser pour que le BAILLEUR puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

En cas d'exercice d'une activité accessoire, conformément aux termes des CONDITIONS PARTICULIERES, le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de nature à permettre au BAILLEUR d'effectuer les contrôles requis et de tenir toutes statistiques.

Il est précisé que les chiffres d'affaires ainsi communiqués par les preneurs pourront faire l'objet d'une diffusion interne par secteur d'activités au profit des différents exploitants, ces derniers s'interdisant la diffusion externe au Centre de ces données.

b) 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 dans ou à partir des LOCAUX LOUES. Ces livres et documents devront être communiqués ou confiés pour vérification immédiatement et intégralement, avec les pièces comptables y afférentes, à toute demande du BAILLEUR, ou de ses représentants ; le PRENEUR devra pouvoir justifier à tout moment soit de l'emploi d'un procédé électronique de comptabilisation, soit de l'utilisation de caisses enregistreuses pour enregistrer toutes ses opérations, de manière à permettre un contrôle effectif par le BAILLEUR.

Les livres et document établissant son chiffre d'affaires devront être conservés par le PRENEUR pendant trois années suivant la fin de l'année pour laquelle ils sont établis. Pour le cas où le PRENEUR, malgré les engagements qui précèdent, n'aurait pas produit les éléments de son chiffre d'affaires dans le délai indiqué, la période de conservation de trois années courra à compter de la remise complète desdits éléments au BAILLEUR.

3) Contrôle comptable

Le BAILLEUR aura, d'autre part, le droit de procéder par tout organisme de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état 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 de lieux loués.

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

4) Sanctions

- Défaut de remise de document, refus de se soumettre au contrôle du BAILLEUR : A défaut de remise par le PRENEUR de l'un ou l'autre des éléments justifiant du chiffre d'affaires, ou en cas de refus de se soumettre au contrôle du BAILLEUR, celui-ci sera en droit de faire usage de toutes mesures et notamment de la clause résolutoire. Le PRENEUR sera par ailleurs redevable d'une pénalité forfaitaire irréductible d'un montant égal à 5/366ème de loyer minimum garanti TTC alors en vigueur et par jour de retard ou de refus.

- Déclaration erronée : Si le contrôle du BAILLEUR fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent le chiffre d'affaires déclaré par le PRENEUR, la résiliation du BAIL sera, si bon semble au BAILLEUR, encourue.

Le PRENEUR sera par ailleurs et en tout état de cause tenu de régler au BAILLEUR, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité forfaitaire égale à TROIS (3) mois de loyer minimum garanti TTC alors en vigueur, sans préjudice de tous autres droits et actions du BAILLEUR.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera la résiliation du BAIL ; 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.

En toutes circonstances, les frais du contrôle comptable seront supportés par le Preneur, sans préjudice de tous autres droits et actions du BAILLEUR.

ARTICLE 19 – QUITTANCEMENT DES LOYERS – POINT DE DEPART DES LOYERS

Le loyer sera quittancé par le BAILLEUR trimestriellement et d'avance.

Le PRENEUR est informé de l'absence d'envoi postal ou par courriel des factures, appels et quittances du BAILLEUR : tous appels, factures, quittances et plus généralement tous documents contractuels et toutes communications du BAILLEUR sont faits exclusivement par la plateforme informatisée ORCHESTRA.

En conséquence, le PRENEUR s'oblige à faire diligence aux fins de création de son compte ou espace personnel sur cette plateforme dématérialisée qu'il s'oblige à consulter en tout temps de sorte à prendre connaissance et télécharger les documents le concernant, afférents au BAIL, et à procéder aux paiements de ses loyers, taxes et charges en temps utiles.

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

ARTICLE 20 – PAIEMENT DU LOYER ET CHARGES

Le loyer sera payé par TRIMESTRE et D'AVANCE, directement entre les mains du BAILLEUR ou de la personne gérant en ses lieu et place la galerie marchande, et par prélèvement sur le compte du PRENEUR, comme il sera dit ci-après.

Le loyer sera prélevé au plus tard le 5 du 1^{er} mois de chaque trimestre civil.

Les charges communes, privatives, travaux, impôts fonciers et/ou autres impôts à la charge du PRENEUR sont payables à titre provisionnel d'avance selon les mêmes modalités que le loyer.

ARTICLE 21 – PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

Le PRENEUR s'engage, au plus tard à la remise des locaux, à souscrire auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des loyers TTC, charges et accessoires, sur son compte au profit du BAILLEUR.

Il s'engage corollairement à alimenter le compte bancaire sur lequel sera opéré le prélèvement. En cas de changement de compte, il s'oblige à faire le nécessaire en temps opportun, de manière qu'il n'y ait aucune interruption ni même retard dans le paiement du loyer et des charges. Le PRENEUR devra maintenir cette demande de prélèvement au besoin par constitution d'un autre compte bancaire pendant la durée du bail et de ses renouvellements.

ARTICLE 22 – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le BAILLEUR étant déjà assujetti à la TVA, il confirmera, si besoin est, son option pour ce régime en ce qui concerne les loyers.

Le loyer et tous accessoires s'entendent HORS TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE. Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur en sus du loyer, des accessoires et charges, le montant de la TVA, 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 l'émission des factures du BAILLEUR.

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

ARTICLE 23 – DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR s'oblige à verser entre les mains du BAILLEUR, **dès la signature des présentes et au plus tard QUINZE JOURS (15) avant la date prévue pour la livraison du LOCAL**, un dépôt de garantie non productif d'intérêts. Il sera remboursable (sans imputation possible du dernier terme) dans un délai de DEUX MOIS courant à compter du départ du PRENEUR, après arrêté des comptes et notamment déduction de toutes sommes pouvant être dues au BAILLEUR à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres.

Le montant du dépôt de garantie est fixé dans les CONDITIONS PARTICULIERES. Il sera révisé sur demande du BAILLEUR, lors de chaque indexation et révision du montant du loyer pour qu'il corresponde toujours au nombre de termes de loyers convenus. Aucun fait de tolérance, ou omission de la part du Bailleur, ne vaudra renonciation à l'actualisation de son montant.

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

ARTICLE 24 – PROVISION POUR CHARGES

Le BAILLEUR établira un budget prévisionnel annuel comprenant l'inventaire précis et limitatif de toutes les charges, impôts, taxes et redevances à répartir entre les PRENEURS et le BAILLEUR.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le BAILLEUR au PRENEUR, au plus tard le 30 septembre de l'année suivante et devra inclure la liquidation et la régularisation des comptes de charges. Dans le cadre d'un immeuble en copropriété, il devra être communiqué dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété.

Le PRENEUR devra verser, au jour-point de départ du BAIL sa quote-part de provision pour charges calculée à partir de ce budget ~~pour la période allant jusqu'à la fin du trimestre civil.~~

Il devra ensuite verser, tel qu'indiqué dans l'article 20, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil (ou au plus tard le 5 du 1^{er} mois) sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget prévisionnel annuel.

Les comptes seront arrêtés une fois par an et répartis entre les preneurs. Le PRENEUR s'engage à régler, à 1^{ère} demande, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte au 1^{er} avril de chaque année. Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Le BAILLEUR se réserve en outre la faculté de réclamer au PRENEUR, à titre de fonds de roulement, une quote-part égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement ne portera pas intérêt en faveur du PRENEUR. En cas de départ des LOCAUX, 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 et privatives. En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues ci-après seront applicables de plein droit au PRENEUR.

Pourra également être demandée au PRENEUR une provision pour la réalisation des travaux projetés dont la charge lui incombe.

Lors de la conclusion BAIL, puis tous les trois ans, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- Un état récapitulatif des travaux que le BAILLEUR a réalisé dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces informations devront être communiquées au PRENEUR dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du PRENEUR, le BAILLEUR communiquera tous les documents justificatifs concernant le montant des travaux.

ARTICLE 25 – DETERMINATION DES CHARGES

Le PRENEUR règlera au BAILLEUR sa quote-part de toutes les charges, prestations, fournitures, redevances, impôts, taxes et dépenses afférentes aux LOCAUX de manière à ce que le loyer perçu par le BAILLEUR soit considéré comme net de toutes charges quelles qu'elles soient.

A) Charges communes

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR, pendant toute la durée du BAIL et de ses renouvellements ou prolongation éventuels, sa quote-part de la dépense supportée par le BAILLEUR dans toutes les charges communes de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre Commercial ainsi que sa quote-part des charges communes relatives au seul Centre Commercial.

Cette quote-part sera calculée au prorata de la surface des LOCAUX, éventuellement pondérée tel que prévu dans les CONDITIONS PARTICULIERES ci-après ou dans le règlement intérieur annexé au BAIL, par rapport à la surface globale des locaux privatifs loués ou non dont le BAILLEUR est propriétaire dans le Centre Commercial. Si la répartition entre les locataires, des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier est conventionnellement pondérée, alors ces pondérations doivent être portées à la connaissance des locataires.

L'ensemble des charges communes de l'ensemble immobilier ainsi que les charges communes relatives au Centre Commercial et définies dans le règlement intérieur du Centre correspondra à des dépenses engagées pour compte commun de l'ensemble des preneurs, qu'il s'agisse des dépenses engagées par le BAILLEUR ou par le Syndicat de copropriété s'il existe un ou tout autre organe de gestion, notamment de l'ensemble ou d'une partie des commerçants.

Elles comprennent les dépenses exposées pour :

- 1- le nettoyage des parties à usage commun et l'enlèvement des déchets qui en proviennent,
- 2- l'entretien, le fonctionnement, les réparations et rénovations de toute nature des parties, installations réseaux et équipements communs, tant en ce qui concerne les structures ou sols que les remontées mécaniques, les divers réseaux, les décorations, les circulations extérieures, les végétaux, etc...,
- 3- le service d'ordre éventuel dans les parties communes, lequel ne saurait être assimilé à un gardiennage et plus généralement tous frais liés à la sécurisation du centre,
- 4- la sécurité contre l'incendie (notamment les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurance tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinklers) y compris dans les magasins), quels qu'ils soient et pour quelque cause que ce soit.
- 5- le chauffage des parties à usage commun,
- 6- la réfrigération ou ventilation des parties à usage commun ou, s'il y a lieu, l'air conditionné,
- 7- l'éclairage et l'eau des parties à usage commun, et autres dépenses les concernant qui ne peuvent être affectées à une catégorie ci-dessus (notamment les primes d'assurance relatives à l'immeuble et aux risques civils du propriétaire ; les frais nécessités par le fonctionnement de la gestion du Centre : matériels, fournitures, courrier, téléphone, frais divers),
- 8- les frais de direction, d'administration, de fonctionnement de la Direction du Centre, etc...,
- 9- les taxes foncières et les taxes connexes grevant les parties à usage commun (et ceux grevant à usage privatif tant que le Centre des Impôts ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires ou ayants-droit et les commerçants),

- 10- les dépenses d'amortissement, acquisition, location, renouvellement (éventuellement en leasing ou crédit bail) ou réparation des parties, installations, éléments ou réseaux à usage commun, y compris celles visées par les articles 605 du Code Civil, ainsi que les travaux résultant de la mise aux normes, à moins que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité relèvent des grosses réparations, actuelles ou futures, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, fixées par les autorités administratives, et ce, nonobstant, les dispositions de l'article 1719-2 du Code Civil. Les grosses réparations ne comprennent pas les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- 11- Les travaux que le BAILLEUR réaliserait pour satisfaire aux objectifs légaux d'amélioration de la performance environnementale ou énergétique du Centre commercial ou de la Galerie, y compris ceux qui résulteraient de l'application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 dit « décret tertiaire », pourront faire l'objet d'une refacturation au PRENEUR, pour autant qu'ils ne s'apparentent pas à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.
- 12- Plus généralement, les frais et coûts de toute nature et notamment ceux afférents à tous équipements, tels que parking, qui s'avèreraient utile à la bonne exploitation du Centre Commercial.

Ces chapitres comprennent tous les frais nécessaires pour l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, et notamment les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts ou taxes, les honoraires, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges relatives à l'inclusion de l'immeuble (même postérieurement aux présentes) dans des groupements tel qu'associations syndicales, associations de quartier, unions de syndicats, ainsi que toute dépense relative aux enseignes du Centre Commercial situées aux abords de ce dernier même sur des immeubles ou emplacements n'en dépendant pas. En outre il est rappelé que les frais de publicité communs du centre commercial sont administrés par le G.I.E. des occupants de l'ensemble du centre.

B) Charges privatives

Le PRENEUR remboursera en outre au BAILLEUR, toutes les dépenses directement imputables aux LOCAUX dont il est locataire ou qu'il occupe, c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative :

- les frais occasionnés par l'entretien ordinaire, les réparations quelles que soient leur nature, ou le renouvellement des ouvrages, et/ou éléments composant les locaux loués, y compris ceux résultant de la vétusté, à moins que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à cette vétusté relèvent des grosses réparations. Les grosses réparations ne comprennent pas les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- les impôts et taxes de toute nature,
- les frais d'élimination des déchets des parties privatives ainsi qu'il est précisé dans le règlement intérieur,
- les frais d'alimentation en fluide chauffant et en fluide réfrigérant des locaux loués calculés dans les conditions suivantes s'il n'en est disposé différemment en annexe, et concernant uniquement les locaux loués équipés d'une production centralisée par boucle d'eau.
- les frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des locaux loués ; les charges de cette nature sont calculées au prorata des mètres carrés loués et de l'amplitude des heures

d'ouverture si celles-ci dépassent celles des autres commerces du Centre (Une amplitude moindre n'entraînant pas de réduction),

- les frais de diagnostics quel qu'ils soient rendus obligatoire par la législation
- les dépenses (notamment de nettoyage) rendues nécessaires dans les parties communes du fait de son activité commerciale (telles que les ventes de produits alimentaires à consommation immédiate par les commerces qui ne mettent pas de lieu de consommation à la disposition de leurs clients).

Il remboursera également les frais imposés dans les parties communes ou sur les équipements communs de son fait ou de celui de ses préposés (par exemple : frais de dégorgement des écoulements communs).

S'il n'en est disposé différemment dans les pièces annexes du présent contrat, les charges privatives sont calculées de la façon suivante :

1) Frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des locaux loués : il n'y a pas de comptage effectif de l'énergie fournie, néanmoins chaque Preneur s'engage à transmettre à la Direction du Centre, les puissances installées dans son magasin (calorifères et frigories). Chaque Preneur paie une fraction de la dépense totale exposée pour le chauffage de toutes les parties privatives (incluant notamment l'électricité, la conduite et l'entretien) au prorata des m² loués. De même, il paiera une fraction de la dépense totale (exposée pour la réfrigération de toutes les parties privatives) au prorata des m² loués.

Toutefois, si le Preneur n'a pas une installation conforme aux normes imposées par l'annexe technique, ou ne l'emploie pas dans des conditions normales pendant toutes les heures d'ouverture du Centre ou s'il n'a pas notifié les puissances maximales de chauffage et de réfrigération, sa quote-part par mètre carré sera calculée à raison de deux fois la moyenne des autres Preneurs jusqu'à ce qu'il ait fait constater à la Direction du Centre qu'il y a effectivement remédié.

De plus, la Direction du Centre a qualité pour faire majorer de 10%, pendant le mois où cela aura été constaté, la quote-part d'un commerçant convaincu d'avoir laissé ou maintenu ouverte une (ou des) porte(s) mettant en communication son volume climatisé avec l'air libre.

2) Les dépenses d'eau privatives (contrats et consommations, impôts inclus) seront réparties ainsi qu'il est dit ci-après :

Si un Preneur dispose d'un compteur aisément accessible sans échelle, pour lecture, seule sa consommation effective lui sera facturée.

La consommation totale des autres usagers ne disposant pas d'un compteur aisé à lire sans échelle sera partagée entre tous ceux qui disposeront d'au moins un « appareil » (ce mot signifiant ici tout robinet de puisage, cuvette de W.C., urinoir, lavabo, douche, machine, rampe d'arrosage, etc... effectivement raccordé à une seule arrivée d'eau pour utilisation) au prorata du nombre « d'appareils » existant dans les locaux de chacun d'eux, qu'ils utilisent ces appareils ou non.

Toutefois, chaque « appareil » existant dans chacun des commerces suivants, sera considéré, du point de vue du partage de ces dépenses, comme équivalent :

- pour les commerces de teinturerie ou pressing : 35 « appareils »
- pour les commerces traitant des films photographiques : 30 « appareils »
- pour les commerces de restauration ou d'alimentation (bars inclus) : 15 « appareils »
- pour les commerces de coiffure et magasins dispensant des soins de beauté : 5 « appareils »
- pour les commerces de fleurs coupées : 5 « appareils »
- pour les autres magasins de surface totale supérieure à 500 m² :

2 « appareils »

(Pour mémoire : tous les autres : 1 « appareil »)

Ce système sera également employé en cas de doute sérieux sur les indications d'un compteur, faute d'éléments plus précis, mais il ne peut être utilisé pour des cas très particuliers (exemple : tunnels de lavage de voitures).

Les relevés des compteurs et la répartition des dépenses d'eau privatives pourront être confiés à un exploitant extérieur. Dans ce cas les frais liés à cet exploitant extérieur seront ajustés au coût de l'eau répartie, qu'il pourra facturer directement aux usagers.

C) Nouvelle extension éventuelle du CENTRE COMMERCIAL ATLANTIS

En cas d'extension du Centre, le BAILLEUR conserve toute latitude, compte tenu de l'impossibilité pratique de déterminer les équipements techniques spécifiques à celle-ci à la date de signature des présentes, pour faire participer ou non les occupants de ladite extension aux charges communes actuellement définies pour l'ensemble immobilier.

ARTICLE 26 – IMPOTS

Le PRENEUR devra payer au Bailleur la quote-part de **taxe foncière** correspondant aux LOCAUX LOUES, ainsi que toutes taxes, impôts et redevances actuels ou futurs afférentes aux LOCAUX LOUES et à l'usage de ces LOCAUX ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement ainsi que les taxes additionnelles à la taxe foncière.

Il devra acquitter tous les impôts, redevances et taxes relatifs aux LOCAUX LOUES (impôts locaux, taxe professionnelle, etc...) ainsi que les charges de ville, de police, de voirie, de manière que le BAILLEUR ne puisse être aucunement recherché à ce sujet. Il devra justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment en fin de bail, de la mise à jour de sa situation fiscale.

ARTICLE 27 – DROIT D'ENTREE

Outre les conditions stipulées ci-dessus, le BAIL est consenti et accepté, moyennant le versement par le PRENEUR d'une somme forfaitaire et irréductible dont le montant sera indiqué dans les CONDITIONS PARTICULIERES à titre de **supplément de loyer**.

Compte-tenu du régime fiscal de la location et le droit d'entrée correspondant à un supplément de loyers, celui-ci est assujéti à la Taxe à la valeur ajoutée.

Le droit d'entrée est exigible à la signature du BAIL et demeurera acquis au BAILLEUR, en cette qualité au moment de la signature du BAIL, et à titre définitif. Le PRENEUR ne pourra jamais la revendiquer, ni en totalité ni en partie, quel que soit le sort du BAIL, fut-il résilié ou résolu pour un motif quelconque.

Enfin, s'agissant d'un supplément de loyer, le droit d'entrée sera réintégré, à raison de 1/10^{ème}, dans le montant du loyer lors de la détermination du loyer du bail renouvelé.

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

I.4 – DISPOSITIONS RELATIVES AU DROIT AU BAIL

ARTICLE 28 – NANTISSEMENT DU FONDS

Tout nantissement constitué par le PRENEUR devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être dénoncé au plus tard, dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce, dans les conditions prévues par la loi du 17 Mars 1909.

ARTICLE 29– SOUS-LOCATION – LOCATION GERANCE

LE PRENEUR doit exploiter les locaux personnellement. En conséquence, LE PRENEUR ne pourra ni sous-louer tout ou partie des LOCAUX LOUES, ni se substituer toute personne ou société, notamment par location-gérance, même à titre gratuit dans leur jouissance.

Toutefois, le PRENEUR qui désirerait se mettre en société pourra, avec l'accord du BAILLEUR, sous-louer à une société dans laquelle il possèdera par lui-même et/ou son conjoint, la majorité dans les assemblées extraordinaires et la direction effective de la société, et tant qu'il les conservera.

En aucune hypothèse, et en particulier dans le cas visé à l'alinéa qui précède, aucun fait de la part du BAILLEUR, comme l'acceptation de chèque émis par la société ne peut être considéré comme une acceptation d'une éventuelle cession du droit au bail, ou une autorisation de sous-louer.

Les sous-locations, même autorisées, n'affecteront pas le caractère indivisible du BAIL : les sous-locataires n'auront aucun droit à se maintenir dans les lieux au terme du BAIL ou en cas de résiliation anticipée. Le PRENEUR s'oblige à porter à la connaissance des sous-locataires les dispositions du présent paragraphe en les relatant en entier dans les actes de sous-location.

Le Preneur devra obtenir de ses sous-locataires et des assureurs de ces derniers la renonciation à recours contre le Bailleur et l'assureur du Bailleur.

Toute location-gérance est soumise à l'agrément du BAILLEUR auquel le contrat sera communiqué préalablement à sa signature, et devra comporter une clause de résiliation de plein droit en cas de cession du fonds de commerce.

ARTICLE 30 – CESSION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail seul. Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail à l'acquéreur du fonds que dans les limites posées par les articles L145 et suivants du code de commerce. Même dans ce cas, il devra avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR.

Ce dernier ne pourra toutefois refuser l'agrément que pour des motifs sérieux et légitimes, tels que par exemple la solvabilité insuffisante du cessionnaire, le changement de l'enseigne ou son remplacement par une enseigne de moindre notoriété, qualité commerciale de l'exploitation non équivalente, refus par le cessionnaire du prélèvement automatique,...

L'autorisation de cession, si elle vise un acquéreur concrètement identifié, entraîne caducité du droit de préférence ci-après stipulé, le PRENEUR conservant l'obligation de faire concourir le BAILLEUR à la cession après communication intégrale du projet d'acte, en conformité de l'article ci-après intitulé « Régularisation de la cession ».

ARTICLE 31 – DROIT DE PREFERENCE

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant notamment, 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 les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévue pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification. LE BAILLEUR aura la faculté dans le mois de la réception de cette notification d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit 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 être régularisée à première demande du BAILLEUR et, au plus tard, dans un délai de deux mois suivant la notification faite par lui de l'exercice du droit de préférence. 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. Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession ou apport de droit de bail et/ou du fonds de commerce, cession amiable ou adjudication.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR devra, pour permettre au BAILLEUR d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive de non-exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Sans préjudice des dispositions d'ordre public de l'article L.145-16 alinéa 2 du Code de commerce, dans le cas où le PRENEUR serait une société, le droit de préférence s'appliquera non seulement en cas de cession du droit au bail ou fonds de commerce lui-même, comme il vient d'être dit, mais également en cas de cession massive des droits sociaux (entendue comme tout transfert, en une ou plusieurs fois sur une période de deux années à compter du premier transfert considéré, de la propriété de plus de 50 % des parts sociales, actions ou autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la société concernée) ou, plus généralement, en cas de transmission du contrôle de ladite société, sous quelque forme qu'elle soit organisée (augmentation de capital, fusion, ...). Toutefois, en cas de cession massive des droits sociaux (telle que définie ci-dessus) ou, plus généralement, en cas de transmission du contrôle (telle que définie ci-dessus) de ladite société, et si le PRENEUR possède plusieurs points de vente, le droit de préférence ne s'appliquera qu'au seul fonds de commerce correspondant aux locaux loués, à l'exclusion des droits sociaux cédés. En ce cas, aux fins de permettre au Bailleur d'exercer effectivement son droit de préférence, le Preneur s'oblige à lui notifier un projet d'acte conforme aux stipulations de l'alinéa 1^{er} du présent article mais portant sur le seul droit au bail ou sur le seul fonds de commerce exploité dans les LOCAUX LOUES.

ARTICLE 32 – REGULARISATION DE LA CESSION

En cas de cession régulière, celle-ci entraînera automatiquement la garantie solidaire du cédant et du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail, dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir ; cette garantie solidaire ne pourra être invoquée par le BAILLEUR que

durant trois ans à compter de la date de la cession. Le BAILLEUR devra informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ce dernier.

Le BAILLEUR doit, d'autre part, être appelé à concourir à la cession par la notification prévue à l'article précédent. Cette formalité n'emporte pour autant ni adhésion par le BAILLEUR aux clauses de l'acte de cession, ni une quelconque novation à ses droits et actions.

Le BAILLEUR déclare qu'il entend bénéficier, toujours et en toute hypothèse, d'un titre exécutoire, condition déterminante de son consentement au présent bail.

En conséquence, le BAILLEUR impose et le PRENEUR accepte que les actes de cession soient reçus par un notaire, éventuellement avec la participation du notaire du Cessionnaire, aux frais de ce dernier. Si le cédant se fait assister de son propre conseil, il en assumera les honoraires. Une copie exécutoire de l'acte de cession sera remise au BAILLEUR dans le mois de la signature aux frais du Preneur.

Le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

La renonciation par le BAILLEUR à l'établissement d'un acte authentique ne produirait un effet que dans la mesure où, de manière apparente dans la forme et dans le fond, le BAILLEUR aurait reconnu savoir que du fait de sa renonciation, il ne bénéficiera ni d'un titre exécutoire à l'encontre du cessionnaire ni de l'intervention de son notaire.

ARTICLE 33 – RENOUELEMENT

Le renouvellement éventuel du BAIL ne pourra être consenti et accepté que pour une nouvelle période de dix ans.

Les PARTIES conviennent que le montant du loyer du bail ainsi renouvelé, sera fixé d'un commun accord entre elles par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du centre commercial, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence, LES PARTIES entendant ici expressément et d'un commun accord déroger aux dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce encadrant le loyer renouvelé.

A défaut d'accord amiable, LES PARTIES décident dès à présent de demander au juge compétent de fixer le loyer de base en fonction de la valeur locative, laquelle sera déterminée par ce dernier, selon les mêmes critères que ceux arrêtés ci-dessus en cas d'accord amiable.

A l'échéance de la durée du présent bail et en cas de renouvellement les parties s'obligent à rédiger un nouveau bail réactualisé.

I.5 – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les PARTIES, pendant le cours du BAIL, de ses renouvellements éventuels et de ses prolongations, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage non contraire ainsi qu'aux charges et conditions suivantes, que le PRENEUR s'engage à exécuter.

ARTICLE 34 – GARNISSEMENT

LE PRENEUR devra tenir les LOCAUX LOUES 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 BAIL.

ARTICLE 35 – AFFECTATION ET MAINTIEN EN ETAT NORMAL d'EXPLOITATION

Le PRENEUR devra :

- Obtenir toutes les autorisations administratives d'ouverture et de fonctionnement, notamment au titre de la sécurité.
- Entretien 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 de la clientèle.
- Exploiter la totalité du local loué dans les conditions définies aux présentes.
- 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, sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par les règlements intérieurs applicables, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires et/ou nouvelles et/ou des modifications et démarches entreprises ou décidées par le Bailleur aux fins de réduction de la consommation énergétique du Centre.

ARTICLE 36 – AUTORISATION

L'exercice de certaines activités même 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 d'absence, de refus ou retard dans 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 qui lui incombent.

A la fin du BAIL de quelque manière et à quelque date qu'elle arrive le bénéfice de ces autorisations quelles qu'elles soient demeurera acquis au BAILLEUR, de plein droit et sans indemnité. Si une décision de transfert est nécessaire pour en faire bénéficier le BAILLEUR, le PRENEUR s'oblige à mettre en œuvre cette procédure de transfert si son accord est nécessaire.

ARTICLE 37 – COMMERCIALISATION

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

ARTICLE 38 – 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 BAIL, ou en cas de travaux emportant une cessation provisoire de l'exploitation, et qui réservera les autorisations administratives requises par la législation en vigueur.

ARTICLE 39 – ENTRETIEN – REPARATIONS

1) Installations

- Le PRENEUR devra communiquer, pour agrément préalable, au BAILLEUR ses plans et projets de visuels, façade, enseigne et agencements, que ces travaux soient réalisés en début de location ou en cours de BAIL. Le BAILLEUR se réserve le droit de refuser les projets qu'il jugerait incompatibles, soit avec l'image du Centre Commercial, soit avec la sécurité du Centre, ou susceptibles d'affecter la solidité des structures.
- Le PRENEUR devra se raccorder à ses frais aux installations communes prévues à cette fin dans le Centre Commercial.
- Le PRENEUR est tenu de raccorder à ses frais son local au système fixe d'extinction automatique incendie du Centre Commercial, et d'y installer des extincteurs mobiles, conformes à la réglementation en vigueur.
- Les commerces du Centre devant être pourvus de vitrines sur le mail, le BAILLEUR se réserve la possibilité d'imposer au PRENEUR dans les LOCAUX LOUES des types déterminés de mobilier, matériel et agencements s'harmonisant avec la décoration des parties communes, notamment pour ce qui concerne les volets de fermeture.
- Le PRENEUR s'oblige à communiquer au BAILLEUR le calendrier d'exécution des travaux de toute nature dont il aura la charge et ne pourra commencer à les exécuter qu'après accord du BAILLEUR sur ce calendrier et les modalités d'exécution.
- Le PRENEUR ne pourra faire exécuter, dans les LOCAUX LOUES, des travaux pouvant avoir des répercussions soit sur le gros œuvre tels par exemple que percements de gros murs, de plancher ou de cloison séparative de locaux contigus, soit sur le chauffage, la réfrigération, ou les réseaux communs, soit sur les vitrines, enseignes et aménagements visibles de l'extérieur du local, soit sur la sécurité du public sans le consentement préalable exprès et écrit du BAILLEUR. Plus généralement tous les travaux réalisés par le PRENEUR le seront dans la stricte observation des dispositions de l'annexe 2, lesquelles concernent aussi bien les travaux en cours de bail que les aménagements initiaux.

Si les travaux exécutés par le PRENEUR nécessitent des palissades donnant sur des parties communes, tout affichage ou publicité sur lesdites palissades sera réservé au BAILLEUR.

2) Entretien des LIEUX LOUES

- Le PRENEUR devra maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à son LOCAL et souscrire auprès d'une entreprise agréée par le BAILLEUR un contrat d'entretien conforme au contrat type établi par ce dernier, pour les systèmes de traitement d'air et de désenfumage. Il veillera notamment à la protection contre le gel des tuyaux d'eau situés dans ses LOCAUX.
- Il devra faire entretenir, réparer, voire remplacer même en cas de vétusté (et couvrir par ses assurances de responsabilité) les canalisations (air, eau, électricité, écoulement, etc...) ne desservant que SES LOCAUX, jusqu'au point où elles desservent les locaux d'au moins un autre PRENEUR (ou des locaux inoccupés). Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, ne seront pas supportées par le PRENEUR si ces travaux s'apparentent à des grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code Civil. Les grosses réparations ne comprennent pas les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation de protection contre l'incendie, particulièrement, le PRENEUR devra se conformer aux règles en vigueur et notamment à celles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers. Les contrôles des installations automatiques à eau seront effectués à l'initiative de la Direction du Centre. Les travaux éventuels dont ils révéleront la nécessité devront être exécutés aux frais du PRENEUR, par des entreprises agréées par la Direction du Centre.
- Il fera également surveiller et vérifier à ses frais les installations diverses, notamment électriques, de ses LOCAUX, selon les modalités et avec la périodicité prescrite par la réglementation applicable. Il souscrira, auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'assurances contre l'Incendie et les Risques divers un contrat à cette fin. Il adressera une photocopie des rapports correspondants au Bailleur dans le mois qui suivra la réception de chacun d'eux, de façon telle que lesdites installations soient toujours en parfait état de fonctionnement et de conformité,
- Le PRENEUR devra maintenir les LOCAUX LOUES et leurs abords immédiats en bon état d'entretien, de propreté et de fonctionnement. Il devra y effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires quelle que soit leur nature, y compris celles prévues aux articles 605 du Code Civil et ce même en cas de vétusté. Notamment l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments vitrés et de leurs huisseries lui incombent. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, ne seront pas supportés par le PRENEUR dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations, au sens de l'article 606. Les grosses réparations ne comprennent pas les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Le BAILLEUR aura la possibilité d'accéder à tout moment aux LOCAUX LOUES en vue de vérifier leur bon état d'entretien, de sécurité et de propreté et, en cas de carence du PRENEUR, il pourra faire exécuter aux frais du PRENEUR les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaires dans les conditions prévues au présent BAIL.

- Plus généralement le PRENEUR ne pourra effectuer dans les LOCAUX LOUES, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, aucune construction (notamment création de mezzanine) et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même que toute intervention en façade des lieux loués, sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR à qui les devis descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions cumulatives suivantes :

- . accord de l'organe chargé de la gestion du centre,
- . respect du Cahier des Charges ci-annexé,
- . agrément préalable par le BAILLEUR ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- . obtention des autorisations administratives requises, ou de toutes autres natures, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés.
- . souscription par le PRENEUR des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même – selon la nature des travaux exécutés – qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,
- . information de l'architecte ou des services techniques du BAILLEUR par le PRENEUR ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou comptesrendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre étant pris en charge intégralement par le Preneur.

Le PRENEUR sera tenu de recourir au service des entreprises de gros œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'immeuble, et de conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le BAILLEUR demeurera étranger.

Le PRENEUR s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le BAILLEUR de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Pour mettre en harmonie permanente les aménagements de son LOCAL, visibles depuis le mail, avec l'environnement intérieur du centre commercial, il est, par ailleurs, expressément convenu que l'entretien, incombant au PRENEUR, ne peut se limiter au seul entretien courant. Il implique une rénovation périodique du LOCAL dont l'initiative lui appartient mais dans des conditions telles que le local constitue en permanence un pôle d'attraction de la clientèle.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du BAILLEUR, celui-ci pourra exiger que les LIEUX LOUES soient remis, aux frais du PRENER, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail ou de la législation en vigueur.

3) Mise en conformité

- Le PRENEUR assurera pendant toute la durée de la jouissance aux lieux et place du BAILLEUR, toutes installations nouvelles, réparations et opérations d'entretien et d'aménagement, sans exception, nécessaires ou utiles à l'utilisation des LIEUX LOUES conformément à l'usage auxquels ils sont destinés et notamment aux nécessités pour l'accueil du public.

- Il est expressément convenu entre le BAILLEUR et le PRENEUR que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour la mise en conformité des LOCAUX avec les règles (actuelles, nouvelles ou futures) notamment en matière d'hygiène, de salubrité, d'environnement ou de sécurité..., seront à la charge du PRENEUR. Ne sont pas concernées les travaux de mise en conformité avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil.

Les grosses réparations ne comprennent pas les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- La sécurité des personnes et des biens, du fait des LOCAUX et de leur utilisation, incombe au PRENEUR.

En toutes circonstances, que les travaux du PRENEUR soient réalisés en début ou en cours de BAIL et quelle qu'en soient les motivations et la durée, le PRENEUR s'interdit pendant la durée de réalisation desdits travaux, de renvoyer sa clientèle vers toute autre boutique, si ce n'est vers une boutique exploitée dans le Centre Commercial et sauf dérogation expresse et écrite du BAILLEUR.

ARTICLE 40 – TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR

Le PRENEUR devra souffrir sans indemnité ni réduction ou suppression de loyer ~~sans~~ quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédera-t-elle vingt et un jours, toutes réparations de quelque nature que ce soit, y inclus les grosses réparations, de même que tous travaux de restructuration, d'amélioration ou autres, toute construction nouvelle, toute reconstructions ou surélévation, toute extension que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter dans le Centre ou les LOCAUX LOUES et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous agencements intérieurs ou appareils dont l'enlèvement serait rendu nécessaire par l'exécution des travaux.

Il devra de même laisser traverser ses locaux par toutes canalisations nécessaires et supporter, à ses frais, toutes modifications d'arrivée de ses branchements, tout remplacement de ses compteurs ou toute transformation de ses installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, des fluides, de chauffage ou de conditionnement d'air.

ARTICLE 41 – INFORMATION

Dès qu'il en aura connaissance, le PRENEUR devra informer immédiatement BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours du BAIL comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les LOCAUX, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être personnellement tenu de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

ARTICLE 42 – IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR devra :

- Satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter :
 - les contributions personnelles,
 - les contributions mobilières,
 - les taxes locatives sur le chiffre d'affaires, les panneaux publicitaires et autres,
 - la CVAE,
 - la **taxe foncière** répartie comme il a été dit ci-dessus.
 - ses obligations sociales (sécurité sociale, assédic, retraite, etc....)

Et tous les autres impôts dont le PRENEUR est responsable à titre quelconque, et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et en tout cas huit jours au moins avant la fin du bail ou le départ des lieux.

- Rembourser au BAILLEUR la quote-part correspondant aux LOCAUX de **la taxe foncière** et de toutes taxes et redevances actuelles ou futures afférentes aux locaux loués (taxe d'ordures ménagères, frais de confection de rôle, autres taxes....)

ARTICLE 43 – RESPONSABILITE – RECOURS

A/ Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, et notamment :

- 1 – en cas de vol ou autre acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être la victime dans les LIEUX LOUES ou dépendances de l'immeuble, le BAILLEUR n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- 2 – en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la climatisation ou de tout autre service commun ou public,
- 3 – en cas de dommages causés aux LIEUX LOUES et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite d'une fuite, infiltration, d'humidité ou autres circonstances de dégât par l'eau notamment.
- 4 – en cas de dommages matériels et immatériels consécutifs suite à incendie, explosions, incidents d'ordre électrique, attentat, vandalisme..
- 5 – Pour pertes d'exploitation en raison de l'arrêt total ou partiel de son exploitation.

B/ LE PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre les autres preneurs, les occupants ou les exploitants du Centre, dans les cas énumérés ci-dessus et d'une façon générale pour les dommages de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

Le PRENEUR s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tout occupant (locataire gérant, souslocataire...) qu'il s'est régulièrement substitué.

C/ Le BAILLEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le PRENEUR ou les occupants qu'il s'est régulièrement substitués (locataires gérants, sous-locataires...) en cas de dommages matériels et immatériels consécutifs suite à incendie, explosions, incident d'ordre électrique, dégâts des eaux prenant naissance dans les lieux loués et, d'une façon générale pour les dommages de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

ARTICLE 44 – OBSERVATION DES REGLEMENTS

Le PRENEUR s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations des documents organisant le Centre commercial, et dont la liste est donnée en tête du BAIL ; il s'oblige également à les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc...).

ARTICLE 45 – SANCTIONS

Les clauses et stipulations des divers documents organisant le Centre commercial faisant comme les autres annexes partie intégrante du BAIL, pourront aussi être mises en œuvre directement par le BAILLEUR, notamment dans le cas de résiliation du BAIL.

Toutefois, en cas de procédure sanctionnant une infraction quelconque à la réglementation générale du Centre et/ou de la Galerie marchande, et un préjudice autre que celui exclusivement subi par le BAILLEUR, les dommages et intérêts, pénalités ou astreintes seront perçus par le BAILLEUR.

ARTICLE 46 – UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

Le BAILLEUR pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès d'une partie des surfaces communes, placer des bornes privées, ou prendre toutes mesures à cette fin. Le BAILLEUR informera préalablement le PRENEUR, à moins que les interventions ou modifications sur ces parties communes soient dictées par l'urgence.

De même, il pourra, en tout temps fermer les surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications. Il se réserve d'une manière générale, le droit d'apporter pendant la durée du BAIL et sans devoir obtenir l'approbation du PRENEUR, tous changements ou modifications ~~qu'il jugera bons~~, notamment aux surfaces communes, notamment en ce qui concerne le mail de la Galerie marchande, et l'emplacement des kiosques dans le cadre de ce mail.

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

Dans tous les cas, il devra assurer une information préalable de quinze jours, par tout procédé adéquat.

ARTICLE 47 – 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.

En particulier, le PRENEUR sera tenu des obligations suivantes :

- Ne pouvoir en aucun cas, à l'intérieur des bâtiments, apposer des affiches, bannières, banderoles, ni inscriptions sur ou dans 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 précisée, conservera un caractère précaire et révoquant. Le

PRENEUR s'interdit tout affichage « sauvage » ou « artisanal », réalisé à la main sur des supports de format A4 ou A3. Il veillera à ce que cette interdiction soit respectée par ses personnels dans la boutique.

- Pour ce qui concerne les enseignes à l'extérieur des bâtiments, respecter les prescriptions du BAILLEUR.
- 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, 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 PRENEUR s'interdit notamment d'installer toute enseigne hors de l'emprise privative de son magasin, par exemple perpendiculairement à celui-ci, au-dessus du mail.

ARTICLE 48 – VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra réserver au BAILLEUR et aux personnes le représentant ou dûment autorisées le droit d'entrer dans les LOCAUX du PRENEUR pendant les heures d'ouverture de ceux-ci afin de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles et aux enseignes, ou encore de les faire visiter.

ARTICLE 49 – 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, notamment sociales, impôts et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires ;
- Restituer les LOCAUX curés, sauf dispense expresse et écrite du BAILLEUR, et débarrassés de tous aménagements, installations, équipements, agencements, embellissements réalisés ; En cas de dispense du BAILLEUR, celui-ci pourra en acquérir la propriété par accession ainsi qu'il est prévu à l'article 11 qui précède, si bon lui semble et sans indemnité au profit du PRENEUR ;
- Procéder en toutes circonstances à la dépose de tous les éléments et signes d'identification de l'enseigne (tels que mobiliers, décoration, enseigne, façade..) ;
- Également, sans préjudice des dispositions de l'article 11 prévoyant un rétablissement des locaux dans leur état d'origine, rendre en très bon état les LOCAUX et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les LOCAUX 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 LOCAUX au BAILLEUR, l'architecte du BAILLEUR ou le Régisseur de la galerie commerciale ou toute autre personne dûment habilitée par le BAILLEUR, au(x)quel(s) les 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 ou lui dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins huit jours à l'avance et par courriel.

En cas d'absence du PRENEUR, l'état des lieux, réputé contradictoire à son égard, lui sera opposable sans restriction ni réserve.

La personne 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.

Enfin, le coût de la palissade devant être installée sur les LOCAUX au départ du PRENEUR sera à la charge de ce dernier ; d'un commun accord des PARTIES, il sera pris en considération par le BAILLEUR dans le cadre de la reddition définitive du compte du PRENEUR.

ARTICLE 50 – 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.

ARTICLE 51 – ASSURANCES

1) Assurances souscrites par le BAILLEUR

Le BAILLEUR a souscrit une ou plusieurs polices d'assurance garantissant l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les dommages électriques, les actes de terrorisme ou de sabotage, les catastrophes naturelles ainsi que contre les autres risques généralement assurés.

Ces assurances sont souscrites pour la valeur à neuf du bâtiment et prévoient des garanties de pertes de loyers pendant une période maximum de deux ans.

Ces assurances couvrent également le recours des voisins et des tiers à la suite des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs résultant d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux imputables aux locaux du BAILLEUR et la responsabilité du BAILLEUR, par application des articles 1240 – 1241 – 1242 et 1245 du Code civil.

2) Assurances souscrites par le PRENEUR

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

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

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

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

Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR et les autres occupants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de toute aggravation pouvant résulter de la création ou de la modification de son activité, chacun ne pouvant être tenu d'être avisé que par la réception de ladite lettre. Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait soit pour le BAILLEUR, soit pour les autres occupants, des surprimes d'assurances, le PRENEUR s'engage au paiement de ces surprimes.

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

3) Renonciation à recours

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

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

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

En cas de sous-location, les contrats d'assurance des sous-locataires devront comporter également une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, le locataire et les polices du BAILLEUR ou du PRENEUR, une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires.

ARTICLE 52 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS

52.1 Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou de ses accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du BAIL, de la réglementation du Centre commercial, ou de toutes annexes, et un mois après un commandement de payer ou une sommation restés infructueux, le BAIL sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence, est, en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement à la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR. En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura d'autre part la faculté distincte, huit (8) jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toutes entreprises de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

52.2 Sanctions

1. A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles en exécution des dispositions du BAIL, le dossier sera transmis à tout commissaire de justice et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement, à titre d'indemnité forfaitaire, de péréquation compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion contentieuses et des frais de défense irrépétibles, ladite pénalité étant non cumulable à ce titre avec les droits à condamnation prévus par l'article 700 du code de procédure civile.
2. 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 quatre points, qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance. Compte tenu de l'importance d'une ouverture simultanée des commerces du centre, en raison des frais importants devant précéder l'ouverture, tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du PRENEUR entraînera, passés les délais visés au cahier des charges, et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire d'huit euros (8 €) par mètre carré loué et par jour de retard.
3. Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à 1/12 des charges afférentes aux locaux en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.
4. Les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, débordements, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives seront sanctionnées par une pénalité de trois cent cinq euros (305 €) par jour. Cette pénalité sera automatiquement d'année en année, indexée dans les mêmes conditions que le loyer. Ces pénalités seront affectées à dû concurrence au règlement des charges générales.

5. Les infractions seront constatées par exploit de commissaire de justice, ou par toute personne chargée par la Direction, et à titre régulier de la surveillance du Centre et/ou de la Galerie marchande.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR en outre, une indemnité complémentaire correspondant à six mois de loyer minimum garanti, le tout dans l'un et 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.

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

ARTICLE 53 – GROUPEMENT DES EXPLOITANTS DE LA GALERIE MARCHANDE

Le PRENEUR est informé qu'un Groupement d'Intérêt Economique des Exploitants de la Galerie Marchande, régi par les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 1967 a été constitué et immatriculé au Registre du Commerces et des sociétés de NANTES à la création du Centre Commercial, avec pour objet essentiel la promotion et la publicité du centre commercial dans l'intérêt commun de tous les exploitants.

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu copie des statuts du groupement antérieurement à ce jour et dont une copie est annexée.

L'adhésion au Groupement donne lieu à la perception :

- auprès de tout nouvel arrivant dans le Centre, **d'un droit d'entrée fixé à 914,69 EUROS HT** conformément à l'article 10 de ses statuts,
- à une cotisation (ou charges) annuelle fixée par l'Assemblée générale du groupement, calculée au prorata temporis par rapport à la date de livraison de la coque majoré d'un mois pour toute nouvelle boutique de l'extension.

Un local pourra être mis à la disposition du groupement par le propriétaire de le Galerie marchande.

La commune intention des parties est que l'administration du GIE soit confiée à un représentant du BAILLEUR ou de tout mandataire désigné par lui.

Le PRENEUR donne son accord dès aujourd'hui pour son adhésion à ce groupement. A défaut, il sera automatiquement redevable des charges de contribution au fonctionnement du fonds marketing mis en place par le BAILLEUR et qui seront facturées par celui-ci.

Le PRENEUR s'engage à se conformer à toute décision qui serait prise par ce groupement et à supporter sa quote-part de toutes les dépenses qui seront votées au titre de la promotion du centre commercial dans le cadre des statuts.

ARTICLE 54 – NON-CONCURRENCE

Le PRENEUR s'interdit pendant la durée du BAIL 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 CINQ 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 BAIL et consignée dans les CONDITIONS PARTICULIERES ou en annexe du BAIL.

ARTICLE 55 – COMPETENCE

Tout litige relatif aux présentes et à leurs suites sera de la compétence des Tribunaux de NANTES.

ARTICLE 56 – STIPULATIONS PARTICULIERES

Négociation du Bail

Bailleur et Preneur déclarent et reconnaissent que les LOCAUX LOUES ont été commercialisés et les modalités de la présente prise à bail négociées par l'intermédiaire de la société EOS EXPANSION, société par actions simplifiée au capital de 90.000 EUROS dont le siège est situé à RENNES (35000) – 2, rue Victor Hugo, immatriculée au RCS de RENNES sous le n°798 247 979, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3502 2018 000 028 553, garantie financièrement par la société GALIAN ASSURANCES à hauteur de 120.000 EUROS et dont la RCP est couverte par la MMA ENTREPRISE, laquelle est titulaire d'un mandat exclusif de commercialisation n°0263-12 enregistré au registre des mandats du mandataire le 15 janvier 2024.

En conséquence, la société EOS EXPANSION est bénéficiaire du montant de ses honoraires de négociation, déterminé sous les CONDITIONS PARTICULIERES et qui est dû par le PRENEUR au jour de la signature du BAIL.

Honoraires de rédaction du BAIL

Le présent BAIL a été rédigé par la société EOS EXPANSION ; Le PRENEUR s'engage lui verser, à titre d'honoraires de rédaction du BAIL, le montant de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500 EUROS), TVA au taux de 20% en sus, ainsi qu'il est dit sous les CONDITIONS PARTICULIERES. Ce montant est exigible à la signature du BAIL.

GIE

Conformément à l'article 10 des statuts du GIE aux dispositions qui précède, et sauf refus du PRENEUR auquel cas il sera redevable des charges locatives de mise en place du fonds marketing, le PRENEUR, en tant que nouvel arrivant dans le Centre commercial, est redevable du montant de NEUF CENT QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-NEUF CENTS HORS TVA (914,69 EUROS), TVA en sus.

Ce montant est dû à la livraison de la cellule. Il sera par la suite dû par le PRENEUR les cotisations et charges annuelles de GIE.

ARTICLE 57– CHANGEMENT D’ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d’état du PRENEUR, qu’il soit personne physique ou morale devra être notifié au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l’événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc...), elle devra signifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de la modification, le changement intervenu.

ARTICLE 58 – ETAT RISQUES ET POLLUTION

Le BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département :

- que la commune sur laquelle est situé l'immeuble dont dépend le local objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 6 novembre 1958 dont la révision a été prescrite le 5 juillet 2007, le risque naturel pris en compte est : inondation, Mais que l'immeuble est situé en dehors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ;
- qu'à ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers ;
- qu'à ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques ;
- que l'immeuble se situe en zone de sismicité modérée (zone 3), et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention

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

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépend le local, 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).

ARTICLE 59 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le LOCAL LOUE n’est pas délivré avec un équipement de chauffage ou de refroidissement, de sorte que le diagnostic de performance énergétique, au demeurant aux seules fins d’information, n’a pas à être produit par le BAILLEUR conformément à l’article R 134-1,f du Code de la Construction et de l’Habitation.

ARTICLE 60 – DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE

Le LOCAL LOUE dépendant d’une partie d’immeuble ayant fait l’objet d’un permis de construire délivré après le 1^{er} juillet 1997, il n’entre pas dans le champ d’application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique. Aucun DTA n’est en conséquence à produire par le BAILLEUR.

ARTICLE 61 – ELECTION DE DOMICILE

BAILLEUR et PRENEUR font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs. Les PARTIES déclarent attribuer compétence exclusive aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble, pour tous litiges ou difficultés pouvant survenir au sujet des présentes et de leur suite.

ARTICLE 62 – IMPREVISION – RENONCIATION DES PARTIES

Aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure, ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

BAILLEUR et PRENEUR se déclarent pleinement informés de l'obligation rapportée ci-dessus et déclarent, chacun pour ce qui le concerne, ne connaître ni détenir aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

Les PARTIES déclarent par ailleurs que les dispositions du BAIL ont été négociées directement entre elles de bonne foi, en respectant les dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil.

Elles déclarent par ailleurs avoir reçu toute information relative :

- aux dispositions de l'article 1186 du Code civil modifié en vertu de l'Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2, à caractère supplétif, savoir :

« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.

Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.

La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »

- aux dispositions de l'article 1195 du Code civil applicables depuis le 1^{er} octobre 2016, à caractère supplétif :

« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder

à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. » **Et déclarent y renoncer.**

ARTICLE 63 - DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Le décret d'application n°2019771 du 23 juillet 2019 de l'article 175 de la loi ELAN relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire, dit « Décret Tertiaire », en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2019, fait obligation aux propriétaires et locataires de bâtiments à usage tertiaire de plus de 1.000 m², conjointement, de

- réduire leurs consommations énergétiques de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050, en valeur relative ;
- ou*
- réduire leurs consommations selon un objectif en valeur absolue, fixé sur la base d'indicateurs d'intensité pour des usages économes en énergie, défini pour chaque catégorie d'activité.

Le BAILLEUR et le PRENEUR affirment leur attachement à poursuivre les objectifs du Décret Tertiaire et à mettre en œuvre les actions requises dans ce but. A cet effet, la lettre circulaire adressée par le BAILLEUR à l'ensemble des locataires du Centre commercial, explicitant les démarches à accomplir et informations à transmettre, est annexée au BAIL.

Reconnaissant l'importance du développement durable dans l'exploitation des locaux et les travaux qui y seraient réalisés, mais aussi plus généralement dans l'exploitation du Centre, les PARTIES s'obligent, de bonne foi et en collaboration, à coopérer, notamment par le biais des mesures et déclarations devant être faites sur la plate-forme OPERAT, et pour s'assurer que leurs actions et initiatives respectives soient en cohérence avec le concept de durabilité. Cela peut inclure, sans s'y limiter, des échanges réguliers sur les initiatives et les programmes de chaque partie en matière de développement durable, la conclusion d'accords en la matière avec les fournisseurs dans la mesure du possible, et la prise en considération du concept de « constructions durables » sur le plan de l'environnement.

S'agissant des obligations découlant de la loi ELAN et du Décret Tertiaires susvisés, les PARTIES conviennent de collaborer de bonne foi afin de permettre au BAILLEUR de prendre toute mesure nécessaire au respect des objectifs légaux de réduction de la consommation d'énergie finale fixés par les dispositions susvisées. Le coût des travaux d'amélioration de la performance environnementale et énergétique qui seraient réalisés, pour satisfaire à ces objectifs ou non, feront l'objet d'une répartition entre les PARTIES, à hauteur de la quote-part de charges du PRENEUR et sous réserve que les travaux en question ne relèvent pas des grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil, auquel cas ils demeureront supportés par le BAILLEUR.

Ces éventuels travaux seraient réalisés par le BAILLEUR conformément aux stipulations des CONDITIONS GENERALES, PARTICULIERES ET DEROGATOIRES du BAIL.

En outre, s'agissant des obligations déclaratives permettant à l'Etat de suivre et contrôler l'obligation légale de réduction de la consommation d'énergie finale visée aux paragraphes qui précèdent, les PARTIES conviennent que le PRENEUR procèdera ou fera procéder à ses frais à la déclaration annuelle des consommations d'énergie des locaux loués sur la plateforme OPERAT. Il en résulte que le BAILLEUR ne sera pas en charge des déclarations annuelles relatives aux LOCAUX LOUES.

ARTICLE 64- ANNEXES

Font partie intégrante du présent contrat de bail les documents suivants qui lui seront annexés et dont le Preneur reconnaît avoir eu connaissance antérieurement à la signature :

1 – Jeu de plans	Annexe 1
2 – Cahier des charges techniques	Annexe 2
3 – Règlement intérieur	Annexe 3
4 – Contrat constitutif du GIE des exploitants	Annexe 4
5 – Etat Risques et Pollution	Annexe 5
6 – Travaux du Bailleur	Annexe 6
7 – Démarche environnementale : lettre circulaire	Annexe 7