

Bail GAILLART VI



CIOTAT PARK



DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

AC

De

CIOTAT PARK
SOMMAIRE GENERAL

★ ★ ★ ★

CONTRAT DE BAIL

PLANS ET DESCRIPTIF TECHNIQUE DU BATIMENT

REGLEMENT INTERIEUR

AG-



CIOTAT PARK

CONTRAT DE BAIL

AG

A handwritten signature or scribble consisting of several overlapping loops and lines, positioned to the right of the initials 'AG'.

CIOTAT PARK BAIL SOMMAIRE

EXPOSE

TITRE I : STIPULATIONS PRINCIPALES

Art. 1 : Bail stipulations principales

- * 1.1 Désignation -- Calcul des surfaces
- * 1.2 Durée - Livraison - Travaux du Preneur
- * 1.3 Activités autorisées
- * 1.4 Réitération
- * 1.5 Indemnité d'entrée
- * 1.6 Loyer et accessoires
- * 1.7 Indexation
- * 1.8 Charges
- * 1.9 Dépôt de garantie

TITRE II : STIPULATIONS PARTICULIERES

Art. 2 : Bail stipulations particulières

- * 2.1 Calendrier
- * 2.2 Indemnité d'entrée
- * 2.3 Loyer
- * 2.4 Dépôt de garantie
- * 2.5 Références bancaires du Preneur
- * 2.6 Sommes à payer à la Réitération
- * 2.7 Indemnité d'immobilisation de réservation

TITRE III : CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES GENERALES

- Art. 3 : Activités autorisées
- Art. 4 : Exploitation commerciale
- Art. 5 : Entretien - Réparation des parties privatives
- Art. 6 : Impôts et Taxes
- Art. 7 : Nantissement - Sous-location - Cession - Changement d'état du Preneur
- Art. 8 : Responsabilité et Recours
- Art. 9 : Règlements - Utilisation générale des parties privatives et communes
- Art. 10 : Non concurrence
- Art. 11 : Restitution des lieux
- Art. 12 : Modifications - Tolérances - Indivisibilité
- Art. 13 : Loyer
- Art. 14 : Charges
- Art. 15 : Assurances
- Art. 16 : Crédit-bail
- Art. 17 : Dépôt de garantie
- Art. 18 : Honoraires de commercialisation
- Art. 19 : Information risques naturels et technologiques
- Art. 20 : Clause résolutoire
- Art. 21 : Déclarations
- Art. 22 : Frais - Election de domicile - Compétence

AG

DR

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La société CIOTAT PARK

Société Civile Immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège social est ZA de Fontvieille Emplacements D123 (13190) Allauch, identifiée sous le numéro SIREN 494 123 961, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille,

Représentée par son gérant,
Monsieur Thierry SPORTICH dûment habilité.

Ci-après désignée par les termes « **LE BAILLEUR** »,

D'UNE PART,

ET

La société SONOVAC

Société par Actions Simplifiées
au capital de 154 000 €
ayant son siège social sis 17 rue François DONZEL 13600 LA CIOTAT
Immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 066 800 939

Représentée aux fins des présentes par M. GAILLART
en sa qualité de Président Directeur Général , dûment habilité,

Ci-après désigné(e) par les termes « **LE PRENEUR** »,

D'AUTRE PART,

Ac-



IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT:**A – EXPOSE**

La société CIOTAT PARK est propriétaire d'un terrain sis à La Ciotat (13600) Avenue Emile Bodin figurant au cadastre de ladite commune section AW n°280-281-284-285-282-283-286-59 et 60, d'une superficie totale de 1 hectare 39 ares et 55 centiares. La société CIOTAT PARK doit procéder sur ledit terrain à la construction d'un ensemble immobilier à destination commerciale.

C'est dans cette perspective que la société CIOTAT PARK,

. a obtenu le 11 juin 2009 de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial l'autorisation d'une exploitation commerciale de bâtiments d'une superficie de 6.700 m², ainsi que 999 m² de surface alimentaire, à ce jour purgée de tous recours.

. a obtenu le 20 août 2009 auprès des services compétents de la commune de La Ciotat un permis de construire numéro 13028 09 B 0028 PCA P0, qui est purgé de tous recours.

Les caractéristiques essentielles de ce Centre sont à ce jour les suivantes :

Cet ensemble comprendra deux bâtiments à usage commercial d'une superficie totale d'environ 9.000 m² dont environ 7.000 m² destinés à la vente, un parc de stationnement comportant environ 300 emplacements de stationnement extérieur d'utilisation collective et des espaces verts,

Les plans du projet de Centre Commercial sont annexés dans le présent dossier locatif. Cette construction devrait être achevée durant le premier trimestre de l'année 2011. Cette date est indicative et n'engage pas le Bailleur.

La société Preneur a manifesté son intérêt en vue de la prise en location d'un local (ci-après le Local) dans le Centre Commercial qui sera construit par la société CIOTAT PARK.

Le Preneur déclare que, au jour de la signature du bail, il est averti de ce que le programme général du Centre et de son environnement tels que définis par les plans et descriptif technique sont susceptibles d'adaptations et notamment en fonction des demandes pouvant être formulées par les différentes administrations chargées de l'instruction du dossier.

Le Bailleur se réserve expressément le droit de grever, en tant que fonds servant, tout ou partie des parcelles lui appartenant, et cela notamment au bénéfice des fonds dominants correspondant aux autres locaux qu'il exploite sur les socles fonciers voisins d'autres bâtiments commerciaux ou hypermarché.

Ac


Le Bailleur se réserve le droit, postérieurement à la signature des présentes, de placer sous le régime de la copropriété, tout ou partie des immeubles lui appartenant. Le règlement de copropriété sera, de facto, opposable au Preneur qui se devra d'en respecter l'ensemble des clauses et conditions et cela sans que le Bailleur n'ait à le consulter préalablement à l'établissement dudit règlement.

Le Bailleur se réserve expressément et à son seul gré, de modifier et de consentir ou non à chacun des Preneurs de son choix, l'usage privatif ou non des terrasses et/ou aires situées vis-à-vis de leur local respectif à usage privatif aux locaux loués qui pourraient être aménagés et équipés dans les conditions que le Bailleur se réserve le droit de définir et cela y compris d'y faire réaliser toute construction sans avoir même à consulter ou en informer le Preneur.

Le Bailleur se réserve le droit de louer ou de vendre à qui bon lui conviendra les locaux, les divers agrandissements ou créations successifs de locaux, dont il se réserve expressément la faculté et le droit de faire réaliser ou de ne pas faire réaliser et cela à son seul gré. Le Bailleur se réserve expressément le droit de modifier les parties à usage commun ou parties communes ainsi que leurs emprises sans avoir à recueillir l'accord du Preneur.

Le Preneur accepte toutes les conséquences résultant des particularités d'un Centre d'activités commerciales et notamment de l'importance et des caractéristiques de ses parties à usage commun ou parties communes indispensables à son bon fonctionnement, ce qui entraîne des contraintes, prestations, évolutions constantes et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitation ou de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant.

Le Bailleur se réserve la possibilité de donner mandat à une société de gestion qui assurera la gestion des locaux commerciaux lui appartenant. Ce gestionnaire disposera de l'ensemble des habilitations légales et nécessaires pour effectuer sa mission. Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire.

En conséquence, les articles du présent bail relatif à la définition des parties communes et à la répartition des charges seront modifiés ou complétés par les dispositions correspondantes dudit règlement.

* * * *

Les éléments ci-dessus et plans ci-annexés restent approximatifs et essentiellement documentaires ; ils ne concernent d'autre part que les caractéristiques générales du Centre Commercial. Ces prévisions ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variations de la conjoncture et des opportunités de la distribution, le propriétaire du Centre conservant la faculté de réaliser toutes modifications et/ou extensions éventuelles dans et sur les parties communes du Centre ou toute modification du plan de commercialisation.

* * * *

AG
DG

IL A ETE EN CONSEQUENCE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT:**I - STIPULATIONS PRINCIPALES****1. BAIL**

1.1 Par les présentes, la société CIOTAT PARK s'oblige à donner à bail et à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de commerce, au Preneur, qui accepte et s'oblige à prendre à bail, le Local ci-après désigné et identifié sur le Plan ci-annexé :

- Local numéroté 12 situé au RDC
d'une surface approximative (telle que définie ci-après) : de 178 m² hors œuvre
dont 150 de surface de vente,

Le Preneur s'interdit définitivement pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs d'augmenter sa surface de vente, qui est strictement limitée à 150 m².

Il est ici précisé que les voiries et emplacements de stationnement sont des parties communes du bâtiment dans lequel se trouve le Local objet des présentes.

Le Local sera constitué par une coque livrée au Preneur « brute de gros œuvre, fluides en attente », conformément au descriptif et aux plans ci-annexés.

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

- les axes des murs mitoyens avec les parties privatives,
- les nus extérieurs des murs mitoyens avec les parties communes,
- les limites des parties communes côté mail, sans aucune déduction pour trémies, poteaux, cloisons intérieures, etc.

Les frais de détermination des surfaces par le Géomètre du Bailleur seront à la charge de ce dernier.

Il est entendu entre les Parties que la surface contractuelle approximative ci-dessus visée pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins par rapport à la surface réelle, sans que cette différence ne puisse avoir d'incidence sur les conditions financières du présent Bail.

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

AG

DR

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

1.2 - DUREE – LIVRAISON – TRAVAUX DU PRENEUR

1.2.1 Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années qui prendra effet à compter de la date de Livraison telle que définie à l'article 2.1 ci-après.

Il pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale et à l'expiration du bail dans les formes et délais prévus par l'article L. 145-9 du Code du commerce.

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

1.2.2 Livraison

La date de livraison de la coque sera notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception ou remis contre émargement au Preneur au moins 15 jours à l'avance, la date de réception du courrier faisant foi. Sauf stipulation contraire en stipulation particulière à l'article 2 ci-après, la livraison de la coque précédera de trois (3) mois l'ouverture du Centre Commercial au public.

A la date fixée par le Bailleur pour la livraison de la coque, les travaux incombant au Bailleur sur le Local seront achevés et l'état général du Centre Commercial sera suffisamment avancé pour que le Preneur puisse engager ses travaux d'aménagement.

Il sera dressé un procès verbal de livraison sur lequel figureront les observations que les parties souhaiteront faire, tant sur l'état que sur la superficie du local.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne prendrait pas effectivement livraison de la coque, le présent bail serait résilié de plein droit si bon semble au Bailleur à moins qu'il ne préfère considérer le bail comme ayant pris effet à la date de livraison notifiée par lui. L'indemnité d'immobilisation ci-après mentionnée sera alors remise par le séquestre au Bailleur, sans préjudice pour ce dernier, s'il le souhaite de poursuivre l'exécution forcée du présent bail et de tous dommages et intérêts.

AG

DG

Le Preneur ne pourra refuser la Livraison que dans l'hypothèse où les réserves formulées lors de cette livraison correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils empêcheraient le Preneur d'entreprendre ses travaux d'aménagement, ce dont il devra justifier. Dans ce cas, le Preneur sera convoqué à nouveau par le Bailleur lorsque ce dernier aura remédié à ces erreurs ou défauts, sans indemnité de part ni d'autre.

Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus d'entrée dans les Locaux Loués ne retarderont pas la prise de possession.

La date prévisionnelle de Livraison envisagée au jour de la signature des présentes est mentionnée à l'article 2 ci-après.

Cette date est prévisionnelle et indicative.

La durée du chantier de construction de la coque est estimée à quinze (15) mois. Pour l'application de cette disposition seront considérées comme clauses légitimes de suspension dudit délai, définies limitativement :

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, de limiter ou d'arrêter les travaux, notamment pour découvertes archéologiques,
- les troubles résultant d'actes d'hostilité, révolutions, cataclysmes naturels, incendies, chutes d'aéronefs,
- les accidents de chantier,
- la grève générale ou particulière aux activités touchant à l'industrie du bâtiment ou ses industries annexes, y compris le secteur socio-professionnel des transports,
- le retard consécutif aux concessionnaires de service public,
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale,
- les intempéries ; les journées prises en considération à ce titre étant celles pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'œuvre (conformément aux dispositions de l'article 731.2 du Code du Travail).

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties conviennent de s'en rapporter à un certificat établi par le Maître d'œuvre d'exécution.

S'il survient un cas de force majeure et/ou une ou plusieurs causes légitimes de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux serait différée d'un temps égal à celui pour lequel l'événement considéré aurait mis un obstacle à la poursuite des travaux ; ce report de délai étant calculé par jour ouvrable.

AG



1.2.3 Travaux du Preneur à son entrée en jouissance :

Comme indiqué ci-dessus, le Bailleur livrera au Preneur le Local "brut de gros œuvre et fluides en attente".

Le Preneur s'engage à entreprendre dès la prise de possession des locaux, tous les travaux d'aménagements intérieurs et à les mener à bonne fin, à prendre toutes les dispositions utiles dans le cadre de cette exécution pour n'apporter aucun trouble aux autres exploitants voisins et pour que le Centre Commercial soit en état d'accueillir le public à la date prévue pour son ouverture au public.

Ces travaux devront faire l'objet d'une autorisation préalable du Bailleur.

Ces travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art et à toutes prescriptions légales et réglementaires sous la responsabilité d'un architecte et le contrôle d'un organisme agréé (Socotec, Veritas ...).

Ces travaux seront exécutés par le Preneur à ses frais exclusifs. Ils devront, être achevés pour la date fixée pour l'ouverture du Centre Commercial.

Tous les travaux, aménagements et améliorations de toutes sortes, réalisés par le Preneur dans le local resteront acquis au Bailleur en fin de jouissance du Preneur, sans indemnité.

Le Preneur s'oblige à ouvrir son magasin au jour fixé par le Bailleur pour l'ouverture au public du Centre Commercial, lequel jour lui sera indiqué au plus tard le jour de la livraison du Local, étant entendu que le Bailleur ne saurait encourir aucune responsabilité pour le cas où cette date devrait être modifiée.

Au cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai prévu ci-dessus et indépendamment de l'application éventuelle de la clause résolutoire, il devra verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité journalière de mille cinq cents (1.500) euros. Toutefois, cette indemnité ne sera pas due en cas de force majeure.

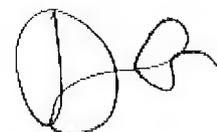
ARTICLE 13 - ACTIVITES AUTORISEES

Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités limitativement énumérées, à l'exclusion de toutes autres :

- vente de chaussures
- Sous l'enseigne : « »

Il est expressément convenu que le Preneur devra exercer de manière permanente et conjointe dans la totalité des lieux loués l'ensemble des activités autorisées.

AG



Le Preneur s'engage à maintenir son enseigne pendant toute la durée de son exploitation.

Le Preneur reconnaît que la clause ci-dessus est une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu. Il s'engage à la respecter et à l'imposer, le cas échéant, à tout successeur à qui il pourrait céder son bail, à peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Le Preneur exercera des activités qui ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au mandataire du Bailleur ou au Président des Associations, s'ils en existent, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur s'oblige à faire son affaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il en rendra compte au Bailleur, qui ne pourra en aucun cas être responsable des manquements commis par le Preneur, la mention de l'usage des Locaux et des activités autorisées ne valant pas garantie que les autorisations administratives nécessaires, et notamment les exigences de la commission de sécurité, seront délivrées pour l'exercice de l'activité autorisée.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

ARTICLE 1.4 : REITERATION

1.4.1. Réitération

Le présent bail sera réitéré dans les cinq (5) jours suivants la date de Livraison (ci-après la Réitération), il prendra effet à compter de la Livraison.

Les versements financiers ci-après convenus, à effectuer par le Preneur (indemnité d'entrée, dépôt de garantie, premier loyer et honoraires de commercialisation...) seront faits le jour de la Réitération.

Dans l'hypothèse où, à la date de Livraison notifiée au Preneur, le Preneur se refuserait à la Livraison et/ou à procéder à la Réitération et/ou qu'il refuserait de payer les sommes alors exigibles, le présent bail serait résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, à moins qu'il ne préfère considérer le bail comme ayant pris effet. L'indemnité d'immobilisation ci-après mentionnée sera alors remise par le séquestre au Bailleur, sans préjudice pour ce dernier s'il le souhaite de poursuivre l'exécution forcée des présentes et de tout dommages et intérêts.

1.4.2. Indemnité d'immobilisation

La somme mentionnée à l'article 2.8 ci-après est versée ce jour par le Preneur, à titre d'indemnité d'immobilisation, entre les mains de la société d'avocats « H. BINISTI - B.

Ac



BOUQUET – C. LASSALLE – F. MAUREL et Associés », 3, Place Félix Baret (13006) Marseille, désignée en qualité de séquestre de ladite somme.

Cette somme sera versée au Bailleur par le séquestre si le Preneur refusait de prendre Livraison du Local conformément aux dispositions de l'article 1.2.2 ci-dessus, ou de Réitérer le présent bail conformément à l'article 1.4.1 paragraphe 3 ci-dessus, sans préjudice pour le Bailleur de poursuivre l'exécution forcée des présentes et de tout dommages et intérêts.

Ladite somme sera remise au Bailleur par le séquestre le jour de la Réitération et s'imputera à due concurrence sur le montant de l'indemnité d'entrée due par le Preneur.

La somme séquestrée ne sera productive d'aucun intérêt au profit des parties.

ARTICLE 1.5 - INDEMNITE D'ENTREE (Voir article 2 stipulations particulières)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'une indemnité dont le montant est mentionné au titre II « CONDITIONS PARTICULIERES » ci-après, qui sera payée au Bailleur le jour de la Réitération.

Cette indemnité d'entrée restera définitivement et irrévocablement acquise au Bailleur. Il est expressément convenu qu'à l'occasion de chacun des éventuels renouvellements du Bail objet de la présente promesse, le droit d'entrée ci-dessus ne sera pris en considération pour le calcul de la valeur locative et donc ne sera pas pris en compte pour la fixation du loyer du bail renouvelé ou révisé.

ARTICLE 1.6 - LOYER ET ACCESSOIRES

1.6.1 Loyer

Le Preneur devra en tout état de cause régler un loyer forfaitaire établi sur la base annuelle mentionnée aux « stipulations particulières » ci-après.

Le loyer de base correspond à la valeur locative telle qu'évaluée par les parties.

En cas de renouvellement éventuels du présent bail, le loyer des baux renouvelés successifs, ne pourra en toute hypothèse être inférieur au dernier loyer minimum garanti indexé et qui sera fixé à la valeur locative de marché tel que définie ci-après appréciée au jour de la prise d'effet de chaque renouvellement.

AG



Pour la détermination du loyer minimum garanti du bail renouvelé, les parties déclarent se soumettre volontairement aux modalités et à la procédure de détermination de la valeur locative définie aux articles L 145-33 et R 145-2 à R145-11 du code de commerce, ainsi qu'aux articles L 145-56 et suivants et R 145-23 et suivant du code de commerce.

Il est toutefois convenu entre les parties que pour la détermination de la valeur locative, seuls seront pris pour référence les loyers minimum garantis indexés du Centre Commercial ayant été librement conclus dans le cadre de locations nouvelles ou de renouvellements amiables en intégrant le cas échéant le montant des indemnités, droits d'entrée.

Sera également prise en considération, pour la détermination de la valeur locative à l'occasion de chaque renouvellement successif à leur exécution, la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du bail expiré, quelle qu'en soit la nature même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle par dérogation aux dispositions de l'article R 145-8 alinéa 1 du code de commerce.

A défaut d'accord entre les parties sur la valeur locative à la date d'effet du renouvellement, celle-ci sera déterminée par le juge des loyers du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux objet du bail renouvelé auquel les parties attribuent expressément compétence.

A l'occasion de chaque renouvellement, les autres clauses et conditions du bail, seront reportées et continueront à trouver application dans le cadre du bail renouvelé.

Il est précisé en tant que de besoin que la surface indiquée à l'article 2 ci-après reste indicative et est susceptible de varier en fonction d'une marge de tolérance conventionnelle plafonnée en plus ou en moins à 5 %.

Le présent article est une clause essentielle et déterminante du bail sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

1.6.2 Taxes sur le chiffre d'affaires

Le loyer et tous accessoires quelle qu'en soit la nature, s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée; le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 1.7 - INDEXATION

Le loyer sera, dans les conditions plus amplement précisées ci-après, indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, le 1^{er} janvier chaque année, puis ensuite tous les ans à même date, en fonction des variations en fonction de la variation de l'Indice trimestriel appelé Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C) tel qu'il résulte du décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié au journal officiel du 6 novembre 2008.

AC- 

ARTICLE 1.8 – CHARGES

Le Preneur devra rembourser dans les conditions ci-après explicitées la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférentes aux locaux de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges ou déductions.

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

Les charges sont en outre susceptibles de varier suite à des travaux d'extension ou de surélévation, des modifications ou travaux affectant les parties communes générales ou particulières du Centre Commercial.

ARTICLE 1.9 - DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur le jour de la Réitération un dépôt de garantie, non productif d'intérêts, remboursable en fin de bail, dans les conditions précisées par ailleurs, et correspondant à trois mois de loyer en principal.

* * * *

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

* * * *

AG

II - STIPULATIONS PARTICULIERES

ARTICLE 2 – STIPULATIONS PARTICULIERES

2.1 Calendrier

- Date de livraison prévisionnelle : premier trimestre 2011
(cette date est purement prévisionnelle et ne saurait engager le Bailleur).
- Date d'ouverture du local au public : 3 mois après la Livraison
- Date de versement du premier loyer : A la Réitération

2.2 Indemnité d'entrée : 45 000 € HT (Quarante cinq Mille Euros hors taxes)

2.3 Loyer annuel : 250 € (Deux cent cinquante euros du mètre carré, avant indexation, soit 44 500 EUROS (Quarante quatre mille cinq cent Euros Hors Taxes)
soit 53 220 EUROS (Cinquante trois mille deux cent vingt Euros TVA comprise).

2.4 Dépôt de garantie : 44 500 € /12 x 3 = 11 125 € (Trois mois de loyer H.T.)

2.5 Références bancaires du Preneur :

2.6 Sommes à payer par le Preneur :

2.6.1 Ce jour :

- * Frais de dresse et de dossier : 2 990 € TTC
- * Frais de commercialisation : 13 306 € TTC
- * Participation frais de CDAC : 5 980 € TTC

2.7.2 A la Réitération :

- * Indemnité d'entrée : 53 820 € TTC (Sous déduction de l'indemnité d'immobilisation de réservation)
- * Depot de garantie : 11 125 €
- * Premier terme de loyer : 13 306 € TTC
- * Provision sur charges : 798 € TTC

Attention à titre exceptionnel, les frais de dresse, honoraires de commercialisation et participation frais de CDAC, seront payables à la Réitération.

AG. 

2.8. Indemnité d'immobilisation de réservation

Une somme de 45 000 euros (Quarante cinq mille) Euros est versée ce jour par le Preneur, à titre d'indemnité d'immobilisation, entre les mains de la « SCP d'Avocats H. BINISTI, B. BOUQUET, C. LASSALLE, F. MAUREL & Associés » 3, Place Félix Baret – 13006 Marseille », en un chèque libellé à l'ordre de la CARPA de Marseille, désignée en qualité de séquestre de ladite somme.

Cette somme sera versée au Bailleur par le séquestre si le Preneur refusait de prendre Livraison du Local conformément aux dispositions de l'article 1.2.2 ci-dessus, ou de Réitérer le présent bail conformément à l'article 1.4.1 paragraphe 3 ci-dessus, sans préjudice pour le Bailleur de poursuivre l'exécution forcée des présentes et de tout dommages et intérêts.

En cas de réalisation définitive du bail, ladite somme sera remise au Bailleur par le séquestre et sera alors constitutive du versement du droit d'entrée convenu aux présentes et/ou du premier loyer à due concurrence du solde.

La somme séquestrée ne sera productive d'aucun intérêt au profit des parties.

* * *

AG 

TITRE III

CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Les parties, pendant le cours du présent bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage.

LE BAIL EST, EN OUTRE, CONSENTI AUX CONDITIONS SUIVANTES QUE LE PRENEUR S'ENGAGE A EXECUTER :

ARTICLE 3 - ACTIVITES AUTORISEES

3.1 Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités limitativement énumérées aux stipulations principales à l'exclusion de toutes autres. Il ne pourra en aucun cas procéder à la vente de produits réglementés, dangereux ou pétroliers.

Il est ici rappelé que les locaux loués font partie d'un Centre Commercial dont le bon fonctionnement est lié à une organisation générale de l'ensemble et par voie de conséquence et en tout premier lieu à un nécessaire équilibre entre les commerces dans l'intérêt commun du propriétaire des locaux, des exploitants et des consommateurs.

3.2.1.1 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 commerçants du Centre ; le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, ou à son mandataire, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

3.2.1.2 Le Preneur devra exercer l'ensemble des activités autorisées et elles seules sur la totalité du local.

ARTICLE 4 - EXPLOITATION COMMERCIALE

4.1. Garnissement

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

4.2. Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur devra entreprendre son exploitation à compter de la prise d'effet du bail.

AG 

Le Preneur devra maintenir à compter de cette date 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.

Le Preneur devra conserver les locaux ouverts et éclairés en faisant fonctionner les installations individuelles de climatisation pendant les douze mois de l'année de location sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le règlement intérieur annexé aux présentes.

Le Preneur devra exploiter la totalité des surfaces de son local à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux.

Le Preneur s'engage à ouvrir au public son Local au plus tard dans les 3 mois suivant la date de prise de possession.

Il s'oblige pendant outre la durée du bail à exploiter commercialement la surface de vente mentionnée à l'article 1.1 par l'ouverture au public de la totalité de cette surface conformément à la législation en vigueur.

Compte tenu de l'extrême importance pour le Bailleur de l'autorisation d'exploiter commercialement le local objet des présentes, il est précisé que le Preneur s'oblige à :

- . Maintenir accessible au public l'intégralité de cette surface sans jamais la diminuer sous quelque forme que ce soit (création de réserve, bureau ou autre...);
- . Déclarer l'intégralité de la surface de vente à l'organisme collecteur (ORGANIC) de la Taxe d'Aide au Commerce et à l'Artisanat (TACA) et à l'acquitter intégralement chaque année;
- . Adresser au Bailleur ou à son représentant, à première demande, l'attestation de paiement de ladite taxe ainsi que copie de la déclaration adressée à l'ORGANIC.

Le respect de ces obligations par le Preneur constitue une condition essentielle du présent bail sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas conclu les présentes.

4.3. Autorisations

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

AG 

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

4.4. Ventes

Il est interdit de pratiquer dans les locaux aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages en matière de Centres Commerciaux.

Est donc prohibée toute présentation des marchandises en vrac ou en boîtes empilées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation judiciaire ou autre est interdite dans ces mêmes locaux, sauf dérogation du Bailleur ou de son représentant.

4.5 Règlement intérieur

En application des dispositions de l'article 9 ci-après, le Preneur devra se conformer au règlement intérieur du Centre Commercial.

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les directives et recommandations du Bailleur et/ou du gestionnaire du Centre, et à les faire respecter par son personnel et toutes les personnes dont il est responsable ou avec qui il traite (fournisseurs, etc.) et particulièrement à respecter ou faire respecter les périodes autorisées pour les livraisons.

Le règlement intérieur pourra être à tout moment modifié après concertation du Preneur, complété ou précisé par le Bailleur notamment en cas des modifications des textes administratifs et sera communiqué au Preneur.

Les clauses et stipulations du règlement d'occupation font comme les autres annexes parties intégrantes des présentes.

AG- 

ARTICLE 5 - ENTRETIEN – REPARATIONS DES PARTIES PRIVATIVES**5.1. Charge des réparations**

Le Preneur devra tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état, effectuer toutes les réparations sans distinction qu'elles soient grosses ou menues, à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code civil relatives au couvert, effectuer d'autre part tous travaux généralement quelconques, même de modification qui pourraient être exigés en quelque matière que ce soit notamment de sécurité et d'hygiène par l'administration en conformité de la réglementation actuelle ou future.

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

Plus particulièrement il s'oblige à maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement de sécurité les installations électriques et les faire vérifier annuellement par un vérificateur agréé ainsi que les installations de chauffage, mécaniques, de lutte contre l'incendie et autres si elles existent dans les lieux loués et à prendre toutes mesures pour éviter les dommages du gel aux canalisations intérieures aux locaux.

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

Il s'oblige à réaliser lui-même les réparations nécessaires lui incombant et au plus tard 30 jours après une sommation par lettre recommandée avec avis de réception, sauf cas de force majeure.

Il supportera intégralement toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, soit de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de sa clientèle, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité.

Les frais d'entretien, de ravalement des façades et de peinture extérieure seront supportés par le Preneur.

Il remettra au Bailleur à son départ, les lieux loués en bon état de réparation dans les conditions prévues au présent article.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

AC-



5.2 Travaux exécutés par le Bailleur

Le Preneur souffrira sans indemnité ni réduction de loyer, quelle que soit la durée, les grosses réparations qui incomberaient au Bailleur.

Le Preneur sauf urgence pourra exiger que les travaux soient différés à une période ultérieure qui sera déterminée entre les parties pour limiter la nuisance à son activité commerciale.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de la réalisation desdits travaux.

Il ne pourra, quelle qu'en soit l'importance, en demander aucune indemnisation ni diminution de loyer, alors même que la durée des travaux excéderait 40 jours par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Il devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou sur les locaux voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui dans son exploitation et renonce dans ce cas à toute demande en indemnisation ou en diminution de loyers.

Il devra de même laisser libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaines de ventilation ou autres, en procédant à ses frais au déplacement ou à la dépose de tous les agencements immobiliers ou matériels. Il appartiendra au Bailleur à ses frais d'effectuer les travaux de reprise à l'identique.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux transformation et réparations nécessités par son activité et ne relevant pas de l'article 606 du Code civil quelle qu'en soit la nature ou la durée dont l'exécution dans les lieux loués découle des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, sécurité, salubrité, etc..., et d'une façon générale de toute réglementation existante ou future découlant tant des locaux loués présentement que des activités commerciales qui y sont exercées.

5.3 Transformations ou aménagements par le Preneur :

Transformations - Aménagements

Le Preneur aura à sa charge exclusive les transformations et réparations, à l'exception des travaux de l'article 606 du Code civil, nécessités par l'exercice de son activité et pour les besoins de son exploitation.

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur et dans les conditions définies par lui. Dans ce cas, le Preneur devra exécuter les travaux conformément aux règles de l'art, dans le respect des dispositions du règlement intérieur du Centre, sans que sa responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe accordée.

AG

Si bon semble au bailleur, les travaux seront exécutés sous la direction de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du Preneur. En outre, le Preneur *sera* tenu d'utiliser les entreprises de gros œuvre, d'étanchéité, d'électricité et de protection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger une modification des locaux, objets du bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur à l'exclusion de toute modification touchant à la structure du bâtiment.

Enseignes Esthétique

D'une manière générale, tout ce qui concerne l'esthétique du local et son environnement devra être soumis à l'approbation du Bailleur ; en particulier le Preneur s'oblige à :

-n'apposer aucune affiches, panneaux publicitaires, bannières, banderoles, ni inscription sur les vitrines, sur les façades, et toitures sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée conservera un caractère précaire et révocable.

-obtenir pour toute enseigne, l'agrément de l'architecte de l'immeuble appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale du local 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 devant respecter les prescriptions impératives de tout cahier des charges s'il existe.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention, à ses frais, des autorisations administratives nécessaires relatives à la publicité, les enseignes et pré-enseignes, et du paiement des droits et taxes éventuels y afférents.

Lors de son départ du Local, le Preneur devra assurer, à ses frais et sous son entière responsabilité, la dépose des enseignes et autre signe distinctif qu'il aura installés.

Publicité

Le PRENEUR s'engage à utiliser obligatoirement dans sa propre publicité relative exclusivement à son activité dans le Centre, le nom du Centre ainsi que le sigle et le graphisme dudit Centre que le Bailleur aura éventuellement créés.

Information

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait

AG 

aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Accession

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession, en fin de jouissance du Preneur (notamment en cas de mise en jeu de clause résolutoire), sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués par le Preneur, soit lors de la prise de possession des locaux, soit en cours de bail, et ce quelle que soit la nature desdits travaux à l'exception des appareils mobiles

Visite des lieux

Le Preneur s'oblige à réserver au Bailleur et aux personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture à l'exclusion des samedi, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire vérifier les surfaces, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore les faire visiter après information du Preneur et sous réserve d'un préavis de 48 h.

Déclaration de chiffre d'affaires

Afin de permettre une bonne perception des évolutions de l'activité du Centre, le Preneur s'engage à déclarer au Bailleur au plus tard 10 jours après la fin de chaque trimestre civil le montant de son chiffre d'affaires TTC.

Le Bailleur s'engage à conserver la plus stricte confidentialité à cette information et à ne l'utiliser que de manière statistique et consolidée (par type d'activité représentée : équipement de la maison, équipement de la personne...).

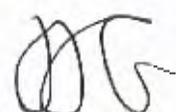
Développement durable – Environnement - Energie

Il est essentiel que le Bailleur soit en mesure de respecter toute réglementation qui pourraient être établies dans le cadre du développement durable, du respect de l'environnement et des consommations d'énergie. En conséquence, il est convenu des dispositions suivantes :

. Le Preneur s'engage à mettre en place et à respecter toute nouvelle réglementation concernant le développement durable et l'environnement et ceci dans tous les domaines : relations sociales, gestion des déchets, gestion de l'énergie, transport ... sans que cette liste soit limitative et ceci de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété et puisse lui-même respecter les réglementations qui pourraient s'imposer à lui en tant que Bailleur,

. Par ailleurs, le Preneur s'engage à répondre sans délai au Bailleur à toute demande d'information concernant ses déchets (volume, type ...), ses consommations diverses (eau, électricité ...), la nature de ses équipements (climatisation, chauffage, ...), ..., de telle sorte que le Bailleur puisse être en mesure, à tout instant, de répondre à toutes

AG-



demandes d'information globale sur le Centre commercial de la part de l'administration,

. D'une manière générale, le Preneur s'engage à favoriser toute action, tout comportement, toute bonne pratique qui permettraient d'inscrire son point de vente à titre individuel ainsi qu'en tant que partie constitutive du Centre commercial dans le cadre d'un bon comportement en matière de développement durable dans toutes les composantes de ce dernier (économique, social, environnemental ..).

ARTICLE 6 - 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 telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ainsi que tous les autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et en tout cas huit jours au moins avant la fin du bail ou le départ des lieux.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part correspondant aux locaux et calculée comme pour les charges, de la taxe foncière et de toutes taxes actuelles ou futures, alors même qu'elles seraient en principe à la charge du Bailleur, de façon à ce que le loyer soit entièrement net pour lui.

ARTICLE 7 - NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION - CESSION - CHANGEMENT D'ETAT DU PRENEUR

7.1 Nantissement

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

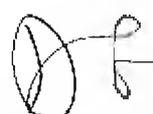
En application des dispositions de l'article 68 de la Loi du 9 Juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article 9 alinéa 1er de la Loi du 17 mars 1909.

7.2 Sous-location / Location Gérance

Le Preneur devra exploiter personnellement les locaux loués.

Il est interdit au Preneur de sous-louer, de domicilier ou de se substituer toute personne morale ou physique, même temporairement et à titre gratuit dans les lieux loués, sauf autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur.

AG- 

Toute autorisation de sous-location totale ou partielle ne portera aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du bail expressément stipulée par les parties. Elle ne doit d'autre part comporter aucune modification aux règles de détermination du loyer.

Il est interdit au Preneur de donner son fonds en location gérance sauf autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur. L'autorisation de location gérance n'emportera pas d'avantage de novation aux stipulations du présent bail en ce qui concerne notamment le loyer.

En cas d'accord donné par le Bailleur, l'acte de sous-location ou de location gérance devra à peine de nullité faire l'objet d'un acte authentique ou sous seing privé qui comportera garantie solidaire du sous-locataire ou du locataire gérant pour l'exécution des clauses du bail pendant la durée de la sous-location ; une copie de l'acte sera remise au Bailleur dans le mois de sa signature.

7.3 Cession – Transmission - Apport

Toute cession du seul droit au bail est interdite.

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'en totalité, après avoir purgé le droit de préemption du Bailleur visé ci-dessous et obtenu l'accord exprès et préalable de ce dernier, à une personne présentant les garanties désirables de convenance et de solvabilité, laquelle sera préalablement présentée au Bailleur avec toutes les précisions nécessaires données par écrit et exclusivement à son successeur dans son fonds de commerce et sous les réserves ci-après.

Toute cession partielle du fonds de commerce est interdite.

Toute cession sous quelque forme que ce soit ne pourra intervenir valablement qu'après paiement préalable par le cédant au Bailleur de toute somme dont il lui serait redevable à quelque titre que ce soit.

Dans tous les cas, le cessionnaire sera responsable vis à vis du Bailleur de toute somme due par le cédant au titre du présent bail.

En cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur bénéficie d'un droit de préemption.

Au cas où le Preneur entendrait vendre son fonds de commerce, il s'engage à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession et de ses annexes 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 les éléments déterminants des contrats objet de la cession dont, notamment, les contrats de travail, et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification. La notification vaut offre de vente.

AG- DR

Dans l'hypothèse où l'opération ne serait pas régularisée dans les délais, le droit de préemption du Bailleur reprend vigueur et devra de nouveau être purgé.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Les dispositions de l'Article 1589 alinéa 1 du Code civil sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes en conformité du droit de préemption 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 préemption, la cession devra alors être régularisée sous un mois.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail de ces prorogations ou renouvellements.

Dans le cas où le Bailleur exercerait son droit de préemption, le Preneur ne sera pas tenu à la garantie solidaire.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera la garantie solidaire du cédant à l'égard du cessionnaire et des cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, des indemnités d'exploitation et l'exécution des clauses du bail.

Le Bailleur aura action directe contre le cédant ou le cessionnaire ou contre les deux ensembles à son choix à compter de la prise d'effet de la cession et il est rappelé que le Bailleur doit d'autre part être appelé à concourir à la cession par la notification prévue ci-dessus.

En cas de concours, l'intervention du Bailleur n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur. A cette occasion, il sera établi par les soins du Bailleur un avenant d'agrément de cession dont le coût sera supporté par le cessionnaire.

La cession devra être constatée par acte dûment enregistré dont le texte intégral devra être préalablement soumis au Bailleur. Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de Société ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'Article 1690 du Code civil dans le mois de la signature aux frais du Preneur.

Les conditions ci-dessus, et notamment les dispositions relatives au droit de préférence, s'appliqueront à toutes les transmissions, quelles qu'en soient la forme et les modalités (cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, donation, cession ou apport du droit au bail et/ou du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication...).

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant

AG 

toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du 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.

Toute violation d'une seule des conditions de cet Article dans son ensemble qui sont toutes substantielles, entraînera de plein droit, si bon semble au Bailleur, la résolution du bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages et intérêts.

7.4 Changement d'état du Preneur

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur, de tout changement d'état le concernant tel que changement de représentant légal, changement d'associé(s) détenant plus de la moitié de son capital social.

Le Preneur s'engage à informer Bailleur dans l'hypothèse où il viendrait à faire apport à une société (dans le cadre d'une opération soumise au régime des fusions et des scissions) du fonds de commerce exploitée dans les lieux loués, étant convenu entre les parties que la société bénéficiaire de l'apport devra s'engager directement envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et des accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que celui-ci puisse exercer tous ses droits et actions à l'encontre de ladite société. Et notamment son droit de préemption tel que défini ci-dessus.

ARTICLE 8 - RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le Preneur devra renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et son assureur :

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

AC-



– par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité
– pour toutes autres circonstances quelle qu'en soit la cause,
le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur. Il s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation identique.

- 8.5.** En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du Centre, de leurs personnels, fournisseurs, clients ou des personnes ou animaux dont il aurait la garde et du fait de tous tiers en général.
- 8.6.** De même, le Preneur renonce à tout recours contre la société chargée de la sécurité des parties communes et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation identique.
- 8.7.** En cas de modification de la date de livraison ou d'ouverture du local pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 9 - REGLEMENTS - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

9.1. Observation des règlements

Le Preneur s'obligera expressément à respecter les clauses et stipulations du Règlement Intérieur, de tous documents régissant le fonctionnement du Centre Commercial, de tous modificatifs à ces actes qui pourraient entrer en vigueur pendant la durée du bail ainsi que les directives et recommandations du Bailleur ou du Gestionnaire du Centre, et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.).

9.2. Modification du règlement intérieur

Le règlement intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur, après avis consultatif de l'Assemblée de l'Association des Commerçants si il en existe une.

9.3. Sanctions

Ces clauses et stipulations étant réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante des présentes, pourront néanmoins être mises en œuvre tant par le Bailleur que par son représentant, les présentes conférant prévision d'action directe et / ou stipulation pour autrui.

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

AG 

9.4. Utilisation des parties communes

Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, il pourra en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer les additions de construction, des réparations, des changements ou modifications.

Il se réserve d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement pendant la durée du bail, et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces communes. Il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion du Centre, sous la seule réserve de respecter la destination générale du Centre Commercial.

9.5 Stationnement des véhicules

Le Bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre être responsable de vols, dégradations, accidents, dont le Preneur pourrait être victime directement ou indirectement, s'agissant des véhicules ou s'agissant de véhicule et de leur contenu (et de ce qu'ils peuvent contenir) pouvant lui appartenir, appartenir à son personnel ou à sa clientèle, s'il y a lieu.

Concernant la présente clause, le Preneur déclare renoncer et oblige son assureur éventuel à renoncer à tous recours contre le Bailleur.

9.6 Extension du Centre

Le Bailleur ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'il pourra se substituer auront la faculté de réaliser, dans le cadre d'additions aux constructions des extensions du Centre Commercial.

ARTICLE 10 - NON CONCURRENCE

Le Preneur s'interdira pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de cinq cent 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.

ARTICLE 11 - RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquis, du

AG AB

paiement des contributions (fiscales et/ou sociales) à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires.

La remise des clés, ou leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature, dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Si, contre toute attente, le Preneur se maintient en possession après la date d'expiration du bail, ce dernier sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation jusqu'à son départ effectif des lieux. Cette indemnité est fixée à 1,5 fois le loyer.

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

Il est rappelé, en ce qui concerne les travaux d'installations, modifications, améliorations effectuées par le Preneur, que le Bailleur aura le choix entre demander la remise du Local dans son état primitif ou conserver les travaux effectués par le Preneur qui, dans ce cas, reviendraient au Bailleur sans aucune indemnité de sa part.

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

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

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

ARTICLE 12 - MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITÉ

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

12.2 Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, qu'elles 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.

12.3 Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-Preneurs par l'effet du présent bail de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

AG 

ARTICLE 13 - LOYER**13.1 Indexation**

Le loyer sera actualisé au jour de la prise d'effet du bail en fonction de la variation de l'Indice trimestriel appelé Indice des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il résulte du décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié au journal officiel du 6 novembre 2008.

Pour cette actualisation, le loyer sera modifié en fonction de la variation intervenue entre le dernier indice publié à la date de signature des présentes et le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Le loyer sera ensuite indexé annuellement en fonction de la variation de l'Indice Trimestriel appelé Indice des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il résulte du décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié au Journal officiel du 6 Novembre 2008.

Pour la première indexation le 1^{er} Janvier suivant la mise à disposition des locaux, le loyer sera modifié en fonction de la variation intervenue entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail, et le dernier indice publié le 31 décembre de l'année de prise d'effet du bail.

Par la suite, l'indexation se fera annuellement, le 1^{er} janvier, en fonction de la variation de l'Indice Trimestriel des Loyers Commerciaux, par comparaison entre le dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année d'indexation et l'indice du même trimestre publié pour l'année précédente.

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

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire, choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties ; faute d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du ressort de la Ville dont dépend l'immeuble, ceci à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

Cette clause d'indexation et d'actualisation est une clause substantielle du contrat sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

A G-



13.2 Modalités de règlement

13.2.1 Point de départ et modalités générales

Les loyers, charges et accessoires seront dus à compter de la date de prise d'effet du bail.

Le Preneur réglera ses loyers, charges et accessoires, en quatre termes trimestriels payables d'avance, suivant les modalités de prélèvement automatique ci-après stipulées, au siège du Bailleur ou aux bureaux de la personne gérant en son lieu et place les locaux, le premier jour de chaque trimestre civil.

Charges :

Le Preneur devra acquitter dans les conditions ci-après explicitées, la quote-part des impôts, taxes, charges locatives et prestations afférentes aux locaux loués. Le Preneur devra rembourser au Bailleur la taxe foncière, la contribution économique territoriale, la taxe des enlèvements des ordures ménagères.

Toute sommation ou commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'Huissier ou tout courrier recommandé sera à la charge du Preneur, ainsi que tout autre acte judiciaire ou extrajudiciaire consécutif à la non exécution ou à la non observation de l'une quelconque des clauses du bail.

Le Preneur s'oblige à payer en même temps que le loyer principal au Bailleur ou à son mandataire une provision trimestrielle calculée au prorata de la surface louée ; la rédition des charges sera effectuée une fois l'an.

Le Preneur versera au Bailleur ou à son mandataire le solde de la régularisation due pour l'année écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à l'arrêté des charges, la différence sera restituée au Preneur dans des délais raisonnables.

Les charges locatives ci-après énumérées sont payables par provision en même temps que chaque terme de loyers et représentent quinze (15) € hors taxes et impôts notamment foncier.

Cette provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année antérieure, un décompte et les justificatifs adressés par le Bailleur faisant ressortir la quote-part du Preneur dans l'ensemble des charges afférentes à l'utilisation des lieux loués.

Si en fin d'année, le montant des provisions versées se révèle inférieur au montant des charges réelles, le locataire s'engage à rembourser la différence sur premier appel du Bailleur ; les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

Au cas où pour une raison quelconque le locataire serait amené à quitter les locaux objet du présent bail le montant de la différence entre le décompte des provisions versées par le locataire jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le

AG



Bailleur jusqu'à cette époque s'imputera de plein droit sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

Taxes à acquitter :

Le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle ou complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement. Si néanmoins, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit d'enregistrement, le Preneur devrait en supporter le remboursement.

13.2.2 Règlement au cours de la première année d'ouverture

A compter de la date de prise d'effet du bail et jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer sera déterminé prorata temporis.

13.2.3 Modalités permanentes de règlements - Prélèvement automatique bancaire

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire, à prélever sur le compte bancaire dont les références sont indiquées à l'article 2 ci avant, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur remettra le jour de la Livraison au Bailleur un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

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

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

ARTICLE 14 - CHARGES

14.1 Modalités de remboursement

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

A G

14.2 Définition des parties communes

Les parties communes sont constituées par la totalité des surfaces ou locaux et équipements ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectées à l'utilité des occupants du Centre elles comprennent, notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- la totalité du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier,
- les surfaces et équipements intérieurs dans le cas de pluralité d'occupants,
- les surfaces et équipements extérieurs dans le cas de pluralité d'occupants,
- les surfaces et équipements, propriété du Bailleur, offertes à l'utilisation du Preneur,
- les surfaces et équipements d'intérêts collectifs dont bénéficie le Preneur du fait de la situation administrative du local loué,
- les parkings, les espaces non utilisés, les passages pour camions et voitures, routes, promenoirs, trottoirs, galeries, arcades, toilettes, escaliers, rampes et ascenseurs, abris publics, stations de bus et taxis, aires de chargement ou de déchargement de camions, etc...

et en général tous les objets mobiliers ustensiles et matériels se trouvant pour les besoins de l'ensemble immobiliers dans ces parties communes et d'une façon générale tout ce qui n'est pas affecté à l'usage particulier et exclusif d'un occupant ou d'un groupe d'occupants.

14.3 Définition des charges

Les charges des parties communes concernent notamment les frais et charges ci-après dont l'énumération est purement énonciative :

- a) les frais d'éclairage, de chauffage et de ventilation, de nettoyage de l'intérieur et de l'extérieur du Centre Commercial, d'eau et de voirie, de tous travaux concernant les parties communes soit de réparations ou de réfections proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, sauf celles prévues par l'article 606 du Code civil relatives au couvert ; Les frais des améliorations ou des rénovations justifiés par les textes administratifs ou par un cas de force majeure (catastrophes naturelles, agissement d'un tiers...) ;
- b) les frais de gestion des ouvrages, réseaux et équipements extérieurs et intérieurs au bâtiment du Centre Commercial ;
- c) tous contrôles des installations, réseaux et parties communes nécessités par la réglementation présente ou à venir, en ce compris l'audit de fin de garantie décennale ;
- d) les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel du Centre ou des entreprises extérieures au Centre chargées notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, etc., le coût de leur uniforme et leur équipement ;
- e) le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes ;

AG

DG

- f) toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur, pour la totalité de l'immeuble, les parties communes générales et le parking, ainsi que l'agencement et le mobilier des parties communes et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glace - responsabilité civile dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques ;
- g) les honoraires de gestion immobilière du mandataire du Bailleur pour l'organisation, la gestion et le recouvrement des charges, et ceux du syndic de copropriété le cas échéant ou de l'organisme en charge de la gestion immobilière de l'ensemble immobilier et des parkings,
- h) sa quote-part des impôts et taxes de toute nature, ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des Bailleurs et notamment l'impôt foncier, la taxe sur les ordures ménagères et la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, afférents aux parties communes,
- i) les charges des associations, si elles existent et si le Preneur y a volontairement adhéré, ou toute autre dépense due par le Bailleur du fait de la situation administrative du local ;
- j) les charges de la copropriété, de division, volume, ASL ou toute autre structure juridique s'il en existe à l'exception comme il a déjà été indiqué ci-dessus des réparations relevant de l'article 606 du Code Civil.
- k) les frais afférents au montage et à la diffusion de toutes campagnes publicitaires sur tous supports ayant pour but d'animer et de promouvoir le Centre Commercial en ce compris au minimum les deux campagnes publicitaires organisées dans l'année avec la participation gratuite des commerçants du centre ville de LA CIOTAT. Le Bailleur prendra seul l'initiative de cette promotion à laquelle le Preneur s'engage à participer par la communication de toutes les informations commerciales utiles étant précisé que le montant de sa participation financière ne saurait excéder 2 € HT par m² et par campagne ;

14.4 Répartition des charges communes

Les charges communes sont calculées sur la base du rapport existant entre d'une part la totalité des surfaces données à bail au Preneur et d'autre part la totalité des surfaces privatives louées du Centre Commercial.

14.5 Charges privatives

Le Preneur supportera ou remboursera au Bailleur notamment l'intégralité des frais de sa consommation personnelle d'eau sanitaire et d'électricité, et les charges de climatisation et de chauffage de son local, les dépenses d'entretien de ses installations techniques, ainsi que les dépenses de nettoyage de ses locaux, de téléphone ainsi que toutes prestations dont il serait bénéficiaire au titre des lieux loués.

AG 

ARTICLE 15 - ASSURANCES

15.1 Aux termes des dispositions ci-dessus, le Preneur doit rembourser au Bailleur parmi les charges communes, les primes d'assurances versées par le propriétaire pour les assurances de toute nature et notamment les assurances incendie, explosion, dégâts des eaux et responsabilité civile, cette liste étant purement énonciative et non limitative.

Le Bailleur et son assureur déclarent toutefois renoncer à tout recours à l'égard du Preneur ou des occupants ou de leurs assureurs qu'il s'est régulièrement substitué, en cas de dommages causés par incendie, explosion ou dégâts des eaux au bâtiment et les assurances de l'immeuble comporteront mention de cette renonciation de recours.

15.2 Le Preneur devra se faire assurer :

15.2.1 Pendant la période de réalisation de ses travaux d'aménagement, pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge, contre les risques de chantier et souscrira les assurances pour la couverture de ses travaux d'aménagement, rendues obligatoires par la loi du 4 Janvier 1978.

15.2.2 Au stade de l'aménagement des locaux le Preneur devra se faire assurer auprès d'une compagnie notoirement connue pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge contre les divers risques chantier.

Au stade de l'exploitation des locaux, le Preneur devra se faire assurer :

- pour les aménagements, immeubles par nature ou destination,
- pour le mobilier,
- pour le matériel,
- pour le personnel.

Le Preneur fera garantir, pour une somme suffisante, auprès de la compagnie de son choix, contre les risques énumérés ci-dessous, la totalité des meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises, entreposés, ainsi que toutes installations, embellissements, exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe :

- Incendie, foudre, électricité,
- Toutes explosions,
- Dommages aux appareils électriques,
- Fumées,
- Dégâts des eaux, y compris fuites des sprinklers,
- Bris de glace,
- Chutes ou chocs d'appareils ou de partie d'appareils, d'engins spatiaux ou d'objets tombant de ceux-ci,
- Chocs de véhicules terrestres,
- Ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
- Grèves, émeutes, mouvements populaires,
- Vol, vandalisme et malveillance,
- Terrorisme et sabotage, attentats.

AG

DG

Lesdites garanties seront étendues aux frais et pertes résultant des événements précités et définis ci-après :

- Frais de déplacement et de réinstallation des biens garantis,
- Frais de démolition et de déblais,
- Honoraires de décorateurs, de bureaux d'études, de contrôle technique et d'ingénierie,
- Prime d'assurance "dommages ouvrage",
- Frais de mise en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction,
- Honoraires d'Expert,
- Pertes financières résultant des frais engagés pour réaliser des aménagements immobiliers ou mobiliers,
- Pertes d'exploitation.

Le Preneur devra également garantir sa responsabilité à l'égard :

- Du propriétaire, du fait :

- . De troubles de jouissance causés aux co-locataires (troubles de jouissance),
- . De la perte de loyers : pour les loyers des locaux loués, pour ceux des co-locataires et pour la perte d'usage des locaux occupés par le propriétaire (responsabilité "perte de loyers"),
- . Des dommages de toute nature affectant les biens objet du bail,

. Des voisins et des tiers (recours des voisins et des tiers),

. Des tiers, à raison de tous dommages résultant de son activité, de ses biens, de son personnel.

Le Bailleur sera considéré comme tiers vis-à-vis du Preneur.

Le Preneur souscrira une police Responsabilité Civile qui couvrira les dommages corporels et pour les dommages matériels et immatériels pour un montant suffisant par sinistre ces chiffres étant ré ajustables en fonction de la modification des normes en vigueur.

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le Bailleur et ses assureurs en cas de dommages de toute nature qui seraient causés aux biens dont le Preneur est propriétaire, utilisateur ou gardien ; le Bailleur et ses assureurs en contrepartie renoncent également à tout recours contre le Preneur et ses assureurs.

Le Preneur s'engage à insérer cette renonciation dans des contrats d'assurance tout comme le Bailleur.

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront prévoir que les compagnies d'assurances seront tenues d'aviser le Bailleur de toutes modifications

AG



ou suspensions de garantie et en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur devra justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurance mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées manifestement insuffisantes au regard des règles de calculs habituellement pratiquées par les assurances pour un même local et une même activité, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser, sur simple demande, les primes correspondantes.

Le Preneur s'engage en outre à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toutes les décisions prises par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation.

En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer aux assureurs d'une part et simultanément au Bailleur, d'autre part tous sinistres, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'ils en auront eu connaissance et au plus tard dans les CINQ JOURS.

Le Preneur équipera les locaux de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier d'appareils d'extinction avec du matériel homologué par l'ASSEMBLEE PLENIERE DES SOCIETES D'ASSURANCES (APSAD). Les installations devront être conformes aux règles de ladite assemblée.

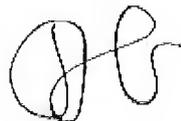
Le Preneur est tenu de faire vérifier au mois une fois par an ses installations électriques par un organisme agréé de l'ASSEMBLEE PLENIERE précitée et d'apporter à celles-ci les modifications qui seraient demandées par l'organisme vérificateur, dans les TROIS MOIS qui suivent.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le Preneur est tenu de laisser libre accès, des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher le Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette inobservation.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toutes

AG- 

compagnies d'assurances en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en temps que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, cas fortuits, ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, la propriété commerciale restera acquise au locataire.

Le bail ne sera pas résilié de plein droit.

En conséquence et sous réserve des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à reconstruire les locaux et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Dans l'hypothèse où l'immeuble serait soumis au régime de la copropriété, le Bailleur s'engage à solliciter du Syndicat des Copropriétaires la reconstruction de l'immeuble.

Pendant toute la durée de la reconstruction, des locaux, totalement ou partiellement détruits, le Preneur s'acquittera régulièrement du montant des loyers pendant une période de deux années ou jusqu'au jour où la reconstruction s'avérerait impossible en raison d'un fait étranger au Bailleur.

ARTICLE 16 - CREDIT BAIL :

Le Bailleur pourra financer la construction de l'immeuble commercial dans le cadre d'un crédit bail auprès de l'établissement de son choix.

Dans le cas où le Bailleur céderait son local dans le cadre d'un financement en crédit-bail, cette vente devra être signifiée au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, dès avant sa réalisation étant précisé que le Preneur ne peut pas s'y opposer.

Le Bailleur s'engage auprès du Preneur à ce que le crédit bailleur :

. donne son entier agrément exprès et sans réserve à la sous location des locaux, objet du crédit bail immobilier et agréé le Preneur en qualité de sous locataire ;

. reconnaisse la propriété commerciale au Preneur et reconnaisse que le bail commercial de sous location lui est opposable dans toutes ses dispositions et que le sous locataire bénéficie d'un droit direct au renouvellement de son bail commercial à l'égard du crédit bailleur ;

. autorise expressément et irrévocablement le Preneur à procéder à compter de son entrée en jouissance dans les locaux objet de la cession de droit au bail à l'ensemble des travaux et notamment de gros oeuvre de façade, d'agencements d'embellissements et de rénovation et de pose d'enseignes

AG-

AG

extérieures nécessaires à la mise en conformité du local à son concept actuel et futur ;

. poursuite le contrat de bail commercial pour le cas où le contrat de crédit bail viendrait à être résilié résolu ou encore pour le cas où le crédit Preneur ne lèverait pas l'option à l'expiration du contrat de crédit bail.

ARTICLE 17 - DEPOT DE GARANTIE

17.1 Le Preneur devra verser au Bailleur dans les conditions prévues aux stipulations particulières à l'article 2 un dépôt de garantie remboursable (sans imputation possible du dernier terme) en fin de jouissance du Preneur, après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres.

17.2 Cette somme sera augmentée au cours du premier trimestre de chaque année de location à la suite des modifications du loyer, de façon à être égale à tout moment au loyer global correspondant au nombre de termes de loyers stipulé par les parties.

ARTICLE 18 - HONORAIRES DE COMMERCIALISATION - PARTICIPATION AUX FRAIS D'OBTENTION DE LA CDAC

La négociation des présentes a été effectuée par l'intermédiaire de la société « SPORTIMMO ». En conséquence, les parties reconnaissent qu'il est dû à ladite société « SPORTIMMO », dans les conditions prévues aux stipulations particulières à l'article 2. des honoraires payés par le Preneur ce jour.

Les parties ne pourront se prévaloir pour contester le montant des honoraires d'aucun élément ou document antérieur aux présentes.

La société « SPORTIMMO » dont le siège se situe à 242 route des 3 lucs la Valentine 13011 Marseille est titulaire de la carte professionnelle n°A06 3385

En outre le Preneur a payé au Bailleur ce jour, une somme dont le montant figure aux stipulations particulières à l'article 2, au titre de participation aux frais d'obtention de l'autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

ARTICLE 19 : INFORMATION DU PRENEUR EN APPLICATION DE LA LOI N°2003-699 DU 30 JUILLET 2003

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur, dès avant ce jour, de l'état des risques naturels et technologiques liés à la situation de l'immeuble.

Un état datant de moins de six mois, établi conformément au modèle établi en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement restera annexé à la présente convention.

A.G



Le Bailleur atteste, en outre, que l'immeuble dont dépendent les locaux présentement donnés en location n'a jamais subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances.

ARTICLE 20 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

20.1 Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du présent bail, sans préjudice des sanctions particulières ci-dessus prévues au titre de certains manquements, et notamment en cas d'utilisation irrégulière des parkings, et les infractions concernant la remise des documents.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance et notamment en cas de défaut de règlement de tout rappel de loyer suite à un renouvellement ou à une révision du prix du bail, indemnités d'occupation due notamment dans le cadre du droit au maintien dans les lieux du locataire à l'expiration du bail, ainsi que toute somme relative au réajustement du dépôt de garantie, intérêts et pénalités quels qu'ils soient, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, du cahier des charges ou des annexes et notamment en cas de retrait de l'Association des commerçants, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Il est ici expressément précisé que la notification, seule, du commandement ou de la mise en demeure ne saurait suffire à caractériser la volonté du Bailleur à se prévaloir de la résiliation de plein droit à l'expiration dudit délai.

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

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

20.3 A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail tels que définis à l'article 2., quarante-huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement. Toute somme exigible payée en retard sera d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCE, majorée de trois points qui s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.

AG



20.4 Tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du Preneur entraînera, passé les délais visés au cahier des charges et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire égale au double du loyer pour la période de retard.

20.5 Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible correspondant à 10% des charges afférentes aux locaux en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

Les infractions à la règle de continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives seront sanctionnées par une pénalité de 2.000 € par jour ou de 4.000 € par jour selon que le magasin aura une surface inférieure ou supérieure à 200 m².

Cette pénalité sera indexée en fonction des variations de l'indice National du Coût de la Construction publié par l'INSEE, l'indice de base étant le dernier publié à la date d'ouverture du Centre Commercial et l'indice de réévaluation étant le dernier indice connu à la date de l'infraction. Ces pénalités seront affectées à due concurrence au règlement des charges générales.

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

20.6 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, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon de chantier, le Preneur devra verser au Bailleur en outre une indemnité complémentaire correspondant à six mois de loyer.

20.7 L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location, cette indemnité de base étant rajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant du loyer global du nouveau Preneur.

ARTICLE 21 - DECLARATIONS

21.1 Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la T.V.A. de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur. Cette taxe sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

AG

DE

21.2 Le Preneur déclare qu'il exercera dans les locaux loués une activité commerciale relevant par nature de la catégorie des BIC.

21.3 Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours de formation ou d'une société à substituer, s'engage, dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au registre du commerce de ladite société, dont il devra justifier être mandataire social. A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel et il en demeurera le seul titulaire, si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire.

21.4 Il est enfin entendu que la computation des divers délais qui serait générée par l'application de l'une des clauses du présent bail (résiliation triennale, droit de préemption ...) sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

ARTICLE 22 - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

22.1 Les frais de dresse des présentes, tels que fixés dans les conditions prévues aux stipulations particulières à l'article 2, sont payés au Bailleur par le Preneur ce jour.

22.2 Les frais et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge du Preneur qui s'y oblige sous les sanctions prévues ci-dessus.

22.3 Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule des présentes. Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués. Le Preneur devra informer le Bailleur de tout changement d'adresse durant le bail.

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

Fait à **Accusé**
Le **6/5/2010**
En double exemplaires

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

