

CENTRE COMMERCIAL LES ATLANTES

PROMESSE UNILATERALE DE BAIL

ENTRE

La Société EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE SA

ET

LA SOCIETE SAN MARINA





SOMMAIRE

I – PROMESSE UNILATERALE DE BAIL

ARTICLE 1 – Objet	6
ARTICLE 2 – Locaux objet de la promesse unilatérale de bail	7
ARTICLE 3 – Durée de validité de la promesse	7
ARTICLE 4 – Conditions de levée de l'option	7
ARTICLE 5 – Effets de la levée de l'option par le bénéficiaire	7
ARTICLE 6 – Effets de la non levée de l'option par le bénéficiaire	7
ARTICLE 7 – Versement	8
ARTICLE 8 – Election de domicile	8

II – BAIL COMMERCIAL

PREAMBULE.....	8
1. LE CENTRE COMMERCIAL	8
2. STATUT JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DU CENTRE COMMERCIAL.....	9
C) REGLEMENT INTERIEUR DU CENTRE COMMERCIAL	9
3. COMMERCIALISATION DU CENTRE COMMERCIAL.....	9
4. PUBLICITE – ANIMATION.....	10
5. INFORMATION.....	10
6. AUTORISATION D'URBANISME COMMERCIAL.....	10
TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES.....	11
1. DESIGNATION	11
2. DUREE -- ENTREE EN VIGUEUR - LIVRAISON DU LOCAL	12
3. ACTIVITES AUTORISEES	12
4. ENSEIGNE	12
5. LOYER - CHARGES ET ACCESSOIRES	12
5.1 Loyer annuel de base	12
5.2 Loyer variable additionnel.....	13
5.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée	13
5.4 Loyers de renouvellement.....	13
5.5 Charges	13
6. DEPOT DE GARANTIE	14
7. DROIT D'ENTREE	14
8. REFERENCES BANCAIRES	14
9. FRAIS ET HONORAIRES.....	14
II – CONDITIONS GENERALES.....	15
ARTICLE 1 - ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR	15
ARTICLE 2 – INDEXATION DU LOYER DE BASE.....	16
2.1 Modalités générales.....	16




2.2	<i>Le taux de variation indiciaire pour la première révision à intervenir le 1^{er} janvier</i>	16
	<i>sera calculé en retenant</i> :	16
2.3	<i>Disparition ou non-application</i>	16
2.4	<i>Caractère déterminant</i>	17
ARTICLE 3 – DEFINITION ET CONTROLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES		17
3.1	<i>Définition du chiffre d'affaires</i>	17
3.2	<i>Contrôle du chiffre d'affaires</i>	17
3.3	<i>Comptabilité</i>	18
3.4	<i>Contrôle comptable</i>	18
3.5	<i>Sanctions</i>	18
ARTICLE 4 – MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS		19
4.1	<i>Règlement dans l'année d'ouverture du magasin</i>	20
4.2	<i>Modalités permanentes de règlement</i>	20
ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE		20
ARTICLE 6 - CHARGES		21
6.1	CHARGES PRIVATIVES	22
6.2	REGLEMENT DES CHARGES	23
6.3	REPARTITION DES CHARGES	23
ARTICLE 7 - EXPLOITATION COMMERCIALE		24
7.1	GARNISSEMENT	24
7.2	MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION	24
7.3	AUTORISATIONS	25
7.4	VENTES	25
ARTICLE 8 - LIVRAISON DU LOCAL - TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR - ENTRETIEN		25
8.1	LIVRAISON DU LOCAL AU PRENEUR	25
8.2	TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR	26
8.3	ENTRETIEN	27
ARTICLE 9 - RESTITUTION DU LOCAL		29
ARTICLE 10 - IMPOTS ET TAXES		30
ARTICLE 11 - NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION		30
11.1	NANTISSEMENT	30
11.2	SOUS-LOCATION	31
11.3	DROIT DE CESSION	31
11.3.1	<i>Interdiction de céder le seul droit au bail</i>	31
11.3.2	<i>Droit de préférence</i>	31
11.3.3	<i>Régularisation de la cession</i>	32
ARTICLE 12 - RESPONSABILITE ET RECOURS		32
ARTICLE 13 - REGLEMENTS - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET A USAGE COMMUN		33
13.1	OBSERVATION DES REGLEMENTS	33
13.2	MODIFICATIONS DU REGLEMENT INTERIEUR	34
13.3	SANCTIONS	34
13.4	UTILISATION DES PARTIES A USAGE COMMUN	34
13.5	EXTENSION DU CENTRE ET/OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	34
ARTICLE 14 - NON CONCURRENCE		34
ARTICLE 15 - ESTHETIQUE - ENSEIGNE		35

ARTICLE 16 - VISITE DES LOCAUX.....	35
ARTICLE 17 - REMBOURSEMENT DES CHARGES	36
17.1 MODALITES DE REMBOURSEMENT.....	36
ARTICLE 18 – ASSURANCES	37
18.2 ASSURANCE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DES AMENAGEMENTS DES PRENEURS.....	37
18.3 ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE ET RESPONSABILITE CIVILE EN CAS DE TRAVAUX.....	37
18.4 ASSURANCE EXPLOITATION DES PRENEURS	37
ARTICLE 19 - GROUPEMENT DES COMMERCANTS - PUBLICITE.....	39
ARTICLE 20 - MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITE	40
ARTICLE 21 - RESTITUTION DES LIEUX.....	40
ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS GENERALES – CLAUSE PENALE...40	
ARTICLE 23 - CLAUSE D'INTERETS.....	42
ARTICLE 24 - DEMOLITION – DESTRUCTION – SINISTRE	42
ARTICLE 25 - ENVIRONNEMENT	43
ARTICLE 26 - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE.....	43
ARTICLE 27 - ANNEXES.....	43



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE S.A., Société Anonyme au capital de 9.412.500,00 Euros, ayant son siège social au 66, avenue des Champs Elysées, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° B 387 582 604, représentée par Messieurs Evert Jan VAN GARDEREN et Pascal Le GOUEFF,

Ci-après désignée par les termes le "Bénéficiaire" ou le " BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET :

La Société SAN MARINA, Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 4.575.614 €, dont le siège social est à AUBAGNE (13400) ZI Les Paluds 155 rue du Dirigeable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro B 321 875 205, et représentée par Madame Iris GANDAIS, ayant reçu pouvoir ci-joint, en date du 20 juillet 2006 de Monsieur Rémy CHOCQUE, président de la Société SAN MARINA,

Ci-après désignée par les termes le "Promettant" ou le "PRENEUR"

D'AUTRE PART

Ci-après collectivement dénommées les "Parties"



CHAPITRE I – PROMESSE UNILATERALE DE BAIL

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Promettant est actuellement titulaire d'un bail en date du 19 août 1992 modifié par avenant en date du 20 février 1995, portant sur un local commercial n° B7 d'une superficie de 80 m² environ situé dans le Centre Commercial Les Atlantes à Saint-Pierre des Corps, tel que défini au préambule du Chapitre II – Bail Commercial ci-après.

Ledit bail d'une durée de 12 années a pris effet le 11 septembre 1992 et est venu à expiration contractuelle le 10 septembre 2004.

Par acte extrajudiciaire en date à Paris du 4 juin 2004, le Promettant a sollicité le renouvellement de son bail à compter du 11 septembre 2004.

Par acte extrajudiciaire en date du 2 septembre 2004, le BAILLEUR a déclaré consentir au principe du renouvellement du bail pour une durée de 10 ans à compter du 11 septembre 2004, moyennant un loyer minimum garanti annuel porté à 40 000 € hors taxes et hors charges.

Le Promettant souhaite également prendre à bail le local commercial mitoyen n° B9 d'une surface de 73,3 m² environ situé dans le Centre Commercial Les Atlantes à Saint-Pierre des Corps.

Cependant à ce jour, cette surface est occupée par un locataire, qui en l'état actuel des négociations, devrait libérer le local au plus tard à la date du 16 août 2006.

C'est la raison pour laquelle les Parties sont convenues de se rapprocher pour conclure la présente promesse unilatérale de renouvellement du bail en date du 19 août 1992 aux clauses et conditions stipulées au chapitre I et II des présentes.

CECI EXPOSE IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Objet

Le Promettant promet, au Bénéficiaire, fermement et irrévocablement de :

- renouveler, aux clauses et conditions stipulées au chapitre II - Bail Commercial ci-après, le bail en date du 19 août 1992 susvisé, étant précisé que ladite promesse de bail porte sur le local n° B7, objet du bail précité avec extension de l'assiette du bail au local mitoyen n° B9, tels que désignés à l'article 2 ci-dessous, dépendant du Centre Commercial Les Atlantes à Saint-Pierre des Corps.

Le Bénéficiaire accepte la présente promesse en tant que promesse seulement, en se réservant la faculté de lever ou non l'option.

Article 2 – Locaux objet de la promesse unilatérale de bail

Les locaux objet de la présente promesse de bail sont décrits dans le bail commercial ci-après au chapitre II - Titre I - CONDITIONS PARTICULIERES - 1 - Désignation et ont une superficie totale de 153,30 m² environ.

Le Promettant déclare connaître parfaitement les locaux.

Le Promettant disposera pour la réalisation de travaux dans les locaux objet de la présente promesse, d'un délai de deux mois à compter de la date d'entrée en vigueur du bail telle que définie à l'article 2 des Conditions Particulières du bail ci-après.

Article 3 – Durée de validité de la promesse

La présente promesse unilatérale de bail est consentie et acceptée jusqu'au 16 août 2006.

Article 4 – Conditions de levée de l'option

Le Bénéficiaire accepte la présente promesse unilatérale de bail, en se réservant la faculté de lever ou de ne pas lever l'option qui lui est consentie.

Le Bénéficiaire devra exercer son option, par courrier recommandé avec accusé de réception, qui sera adressé au siège du Promettant, ou par courrier remis en mains propres.

Article 5 – Effets de la levée de l'option par le Bénéficiaire

Dès la levée de son option par le Bénéficiaire, les deux Parties seront définitivement engagées par le bail figurant au chapitre II ci-après et ses annexes, qui prendra effet à la date de livraison du local n° B9.

Article 6 – Effets de la non levée de l'option par le Bénéficiaire

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne lèverait pas son option dans les conditions et le délai fixés à l'article 3 et 4 ci-dessus, la présente promesse unilatérale sera caduque, nulle et non avenue sans versement d'aucune indemnité de part et d'autre, ce que le Promettant accepte expressément, et ce quels que soient les motifs pour lesquels le Bénéficiaire n'a pas levé l'option, chacune des Parties reprenant son entière liberté.

Le bail visé au chapitre II ne prendra pas effet et les Parties se trouveront remises dans le même état que si les présentes n'avaient jamais existé.

Article 7 – Versement

Le Promettant versera le jour de la livraison des locaux au Bénéficiaire la somme de **200 000 Euros** (deux cents mille Euros) H.T., T.V.A. en sus soit **239 200 Euros** (deux cent trente neuf mille deux cents Euros) T.T.C.

En cas de levée d'option de la promesse, cette somme sera affectée au paiement du droit d'entrée tel que stipulé à l'article 7 des Conditions Particulières du chapitre II - Contrat de bail ci-après.

A défaut de levée d'option de la promesse, cette somme sera restituée au Promettant dès l'expiration du délai de la promesse fixée au 16 août 2006, augmentée des intérêts entre la date de paiement et la date de restitution sur la base du taux EURIBOR 360 jours à trois mois.

Article 8 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile dans leurs sièges sociaux respectifs.

CHAPITRE II – BAIL COMMERCIAL

PREAMBULE

1. Le Centre Commercial

Le local, présentement donné à bail, (ci-après désigné le "Local") est compris dans un centre commercial lui-même constitué de plusieurs locaux (ci-après désigné le "Centre Commercial ou le "Centre") situé dans un Ensemble Immobilier situé sur le territoire de la commune de Saint – Pierre des Corps (ci-après dénommé "l'Ensemble Immobilier").

L'Ensemble Immobilier dans lequel s'intègre le Centre Commercial est actuellement composé :

- a) d'un bâtiment principal dit « le Centre Commercial » comprenant :
- un hypermarché,
 - une galerie marchande de 7.519 m² environ de SHON, comprenant des boutiques, des services et de la restauration,
- b) 2.200 parkings environ,



2. Statut juridique de l'Ensemble Immobilier et du Centre Commercial

a) Etat de division volumétrique / Règlement de copropriété

L'Ensemble Immobilier sus-désigné dans lequel s'intègre le Centre Commercial a fait l'objet d'un état descriptif de division, règlement de copropriété verticale établi par acte reçu par Maître PETIT, Notaire, le 25 Juin 1991, dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de Tours le 8 juillet 1991, volume 1991.

Les énonciations de cet Etat Descriptif de Division règlement de copropriété sont opposables dans leur totalité à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles ou fractions d'immeubles inclus dans le périmètre dudit Ensemble Immobilier.

L'Etat Descriptif de Division annexé aux présentes a notamment pour objet de définir les limites verticales et horizontales de chaque lot de volume, leur régime juridique, ainsi que les charges générales de l'Ensemble Immobilier et leurs modalités de gestion et de répartition.

b) Règlement de jouissance et de copropriété

Le Centre Commercial est régi par un Règlement de Jouissance et de Copropriété, dont les extraits sont joints en annexe aux présentes et dont l'objet est notamment :

- de déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque occupant dites "parties privatives" et celles qui serviront à l'usage collectif dites "parties communes" ou à l'usage de certains occupants seulement dites "parties communes particulières" ;
- de fixer les droits et obligations des occupants ;
- d'organiser l'administration du Centre Commercial ;
- d'indiquer les conditions dans lesquelles seront prises le cas échéant les décisions extraordinaires concernant le Centre Commercial.

c) Règlement intérieur du Centre Commercial

3. Commercialisation du Centre Commercial

Le BAILLEUR a confié un mandat - en vue de louer les Locaux - à la société Cushman & Wakefield (EMEA) Société par Actions Simplifiée au capital de 42.000 €, dont le siège social est Paris 8^{ème}, 11,13, avenue de Friedland, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° B 732 005 921 :

- titulaire de la carte professionnelle Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce n° 2132 délivrée par la Préfecture de Paris et
- d'une garantie financière délivrée par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM inscrite sous le n° 23797R.




4. **Publicité – Animation**

La promotion et l'animation et la publicité sont assurées par une Association des commerçants du Centre Commercial Saint Pierre des Corps ou toute entité juridique qui s'y substituerait avec l'accord du BAILLEUR, qui regroupera l'ensemble des commerçants de la Galerie Commerciale.

Les obligations et droits du PRENEUR à l'égard de l'Association des Commerçants fait l'objet de l'article 19 des Conditions Générales.

5. **Information**

Le PRENEUR déclare avoir lui-même apprécié sous sa propre responsabilité tant la commercialité de l'ensemble du Centre que celles du Local, de sorte que le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du PRENEUR par rapport aux surfaces louées, le BAILLEUR ne souscrivant aucun engagement, de quelque nature que ce soit à cet égard.

Le PRENEUR reconnaît que le programme général du Centre Commercial et son environnement n'ont pas un caractère contractuel et que le BAILLEUR aura exécuté son obligation de délivrance sur la seule condition d'avoir mis à la disposition du PRENEUR le Local dans les conditions prévues par les présentes.

Le PRENEUR déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un Local intégré dans un centre commercial et notamment de l'importance et des caractéristiques des parties à usage commun indispensables au bon fonctionnement du Centre qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel indépendant.

6. **Autorisation d'urbanisme commercial**

Une autorisation d'urbanisme commercial pour le Centre Commercial a été délivrée par la Commission Départementale des Equipements Commerciaux. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et s'engage à s'y conformer pendant toute la durée du BAIL.

Le BAIL est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, et de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage et notamment des dispositions des articles L.145.1 et suivants du Code de Commerce et des articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953 modifié, que le PRENEUR s'engage à respecter.



IL A EN CONSEQUENCE ETE ARRETE CE QUI SUIT :**TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES****1. Désignation**

1.1 Le BAILLEUR donne par les présentes à bail au PRENEUR qui accepte, un local commercial situé dans le Centre Commercial, correspondant aux caractéristiques ci-après :

Local n° B7 et n° B9	Superficie 153,30 m ²
----------------------	----------------------------------

soit une superficie totale de 153,30 m² environ, le Preneur déclarant parfaitement connaître le local pour l'avoir visité.

Ci-après désigné le "Local".

1.2 Il est rappelé qu'en conformité, avec les usages en matière de centres commerciaux et de convention formelle, la surface est calculée hors œuvre et est comprise entre :

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

(ci-après la "Surface Locative").

La surface fixée ci-dessus pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins et le Preneur accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

En cas de contestation de la surface du Local de la part du PRENEUR, une vérification 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 livraison du Local. Les frais seront alors intégralement à la charge du PRENEUR.

CLAUSE PARTICULIERE : le PRENEUR reconnaît avoir eu son attention attirée sur les différences de calcul existant entre les surfaces hors œuvre systématiquement appliquées en matière de centres commerciaux et telles que définies ci-dessus et les surfaces dites utiles qui peuvent être d'usage dans d'autres secteurs locatifs.

2. Durée – Entrée en vigueur - Livraison du Local

2.1 Le BAIL est consenti pour une durée de 10 années (dix années) qui commencera à courir à **partir de la date de livraison du Local n° B9** qui interviendra dans les trois jours de la levée de l'option telle que prévue au chapitre I - Promesse unilatérale de bail ci-dessus.

Par dérogation à l'article L.145-4 du code de commerce (anciennement l'article 3.1 du décret du 30 septembre 1953), le PRENEUR renonce expressément à exercer sa faculté de résiliation à l'issue de la première période triennale du BAIL.

2.2 Le PRENEUR confère par la présente au BAILLEUR la faculté de proroger les présentes pour une période complémentaire de 10 années aux mêmes conditions à l'exception de l'article 5.4 ci-après.

2.3 Les renouvellements successifs - si les conditions statutaires sont remplies - interviendront à nouveau pour une période de 10 années.

3. Activités autorisées

Le Local ne pourra être utilisé qu'à usage de :

- à titre principal, vente de chaussures,
 - à titre accessoire, articles chaussants, bas, chaussettes, maroquinerie et tous accessoires se rapportant à l'activité principale,
- à l'exclusion de toute pratique de solderie et/ou discount .

4. Enseigne

L'activité commerciale ci-dessus définie devra être exploitée exclusivement sous l'enseigne **SAN MARINA**.

5. Loyer - charges et accessoires

Conformément à des usages constants en matière de centres commerciaux, le loyer indivisible et unique comportera une double composante : l'une déterminée, l'autre variable.

Le principe de ce loyer à double composante est une condition essentielle et déterminante du BAIL et de ses renouvellements ou prorogations.

5.1 Loyer annuel de base

Le PRENEUR devra, en tout état de cause régler un loyer annuel de base de **80 023 Euros** Hors Taxes et Hors Charges,

automatiquement indexé le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du Coût de la Construction, à la condition que la variation soit à la hausse selon les modalités prévues à l'article 2 des Conditions Générales.

Ce loyer de base constitue un minimum garanti dont le montant correspond dans la commune intention des parties à la valeur locative au jour de l'entrée en vigueur du BAIL.

5.2 Loyer variable additionnel

Le PRENEUR réglera en outre un loyer variable additionnel correspondant éventuellement à la différence entre le loyer de base annuel prévu à l'article 5.1 et un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le PRENEUR, pendant l'exercice considéré, établi comme suit :

7% du Chiffre d'Affaires Hors Taxes.

5.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée

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 TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si notamment pour une raison quelconque, le loyer était assujéti au droit de bail, au lieu de la TVA, le PRENEUR devrait en supporter la charge.

5.4 Loyers de renouvellement

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que lors des renouvellements successifs éventuels du BAIL :

- Le loyer de base sera fixé à la plus forte des valeurs entre la valeur locative telle que définie à l'article L. 145-33 du Code de Commerce apprécié au moment du renouvellement et le loyer total cumulé acquitté au cours des 12 derniers mois précédant le renouvellement ;
- Le pourcentage du loyer variable additionnel sera porté à la valeur couramment pratiquée au jour du renouvellement dans le Centre commercial pour les activités et Locaux comparables sans pouvoir cependant être inférieur à celui visé à l'article 5.2 des conditions particulières ci-dessus.

Les parties donnent compétence au Juge des Loyers commerciaux tel que défini à l'article 29 du décret du 30 septembre 1953 pour statuer sur toutes les demandes qui seraient formées par l'une ou l'autre des parties aux fins de fixation du loyer de renouvellement dans les conditions fixées ci - dessus.

5.5 Charges

Le loyer perçu par le BAILLEUR est net de toutes charges, impôts ou dépenses quelconques à quelque titre que ce soit.

Par conséquent, le PRENEUR devra rembourser dans les conditions ci-après explicitées la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférentes au Local.

Le présent article "Loyer – charges et accessoires" est considéré comme une condition essentielle du BAIL sans laquelle il n'aurait pas été consenti et n'aurait plus d'existence conformément à l'article 1134 du Code Civil.

6. Dépôt de garantie

Le PRENEUR versera au BAILLEUR à la date d'entrée en vigueur du bail, un complément de dépôt de garantie de **10 399,58 Euros**, remboursable dans les conditions précisées par ailleurs et correspondant à trois mois de loyer de base hors taxes et hors charges, soit un montant de **20 005,75 Euros**.

7. Droit d'entrée

Comme indiqué dans la promesse unilatérale de bail, le PRENEUR a versé la somme de **200 000 Euros H.T.**, T.V.A. en sus, soit **239 200 Euros T.T.C.**

Du fait de la levée de l'option et de la livraison du Local, le bail a pris effet, et la somme indiquée ci-dessus est affectée au paiement du droit d'entrée (extension de l'assiette du bail de renouvellement au Local n° B9) comme précisé à l'article 7 de la promesse.

8. Références bancaires

Les coordonnées bancaires du PRENEUR pour lesquelles il souscrit un prélèvement automatique comme il est dit à l'article 4 des Conditions Générales sont :

[•] (RIB ci-après annexé n° [•])

9. Frais et Honoraires

a) Etablissement du BAIL

3.000 Euros Hors Taxes auquel s'ajouteront la TVA au taux applicable, payables dans les huit jours de la signature du présent bail par le PRENEUR à la société Cushman & Wakefield (EMEA).

Il est précisé qu'en cas de non levée de l'option, cette somme restera acquise à la société Cushman & Wakefield, à raison du travail déjà accompli

Honoraires de commercialisation

4.001,15 Euros Hors Taxes auquel s'ajouteront la TVA au taux applicable, payables le jour de la livraison du local par le PRENEUR à la société Cushman & Wakefield (EMEA).

c) Adhésion à l'Association des Commerçants

650 Euros Hors Taxes auquel s'ajouteront la TVA au taux applicable, payables, le jour de la date d'entrée en vigueur du bail, par le PRENEUR à l'Association des Commerçants du Centre Commercial Les Atlantes.

II – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR

Il est ici rappelé que la commercialisation du Centre Commercial tendant à un équilibre des commerces est réalisée par le BAILLEUR dans l'intérêt commun des parties et notamment des différents exploitants et des consommateurs : La destination des lieux devra, en conséquence, sous la seule réserve des dispositions éventuellement contraires d'ordre public, s'entendre restrictivement.

Le Local devra être affecté par le PRENEUR à l'usage exclusif des activités limitativement mentionnées à l'article 3 des Conditions Particulières, étant précisé qu'il devra les exercer de manière permanente, à l'exclusion de toutes autres, fût-ce temporairement, sous l'enseigne mentionnée auxdites Conditions Particulières.

Toutefois, le PRENEUR s'engage à n'affecter à la vente que 72 % de la surface du Local pour se conformer à la décision d'urbanisme commercial délivrée pour cette opération.

Le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le BAILLEUR restant pleinement libre en conséquence de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre et ce, pour toutes activités, mêmes similaires de son choix.

Le PRENEUR devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres exploitants du Centre Commercial, le PRENEUR devra faire en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au BAILLEUR, aux autres propriétaires, copropriétaires, occupants et le cas échéant, au Syndicat de Copropriété, à l'Association Syndicale Libre et à ses membres de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Enfin, il est entendu que l'autorisation éventuelle de vendre à titre accessoire, certains articles connexes ou complémentaires, ainsi que cela est prévu dans les termes de l'article L.145-47 du Code de Commerce, ne s'entend que de ventes pour chaque catégorie d'articles connexes ou complémentaires, de 10% au plus du chiffre d'affaires global.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités visées aux conditions particulières, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie d'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.



En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité. Il s'engage à ne rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance au voisinage. Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification du Local, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes les charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le PRENEUR qui s'y oblige.

Cet article constitue une condition déterminante du BAIL sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

ARTICLE 2 – INDEXATION DU LOYER DE BASE

2.1 Modalités générales

Le loyer de base, indiqué à l'article 5.1 du Titre I des présentes, sera indexé de plein droit et sans aucune formalité, ni demande, et uniquement à la hausse le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction des variations de l'INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION publié par l'INSEE (base 100 : 4^{ème} trimestre 1953).

2.2 Le taux de variation indiciaire pour la première révision à intervenir le 1^{er} janvier 2007 sera calculé en retenant :

- d'une part, comme indice de base, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du BAIL ;
- d'autre part, comme indice de référence le dernier indice publié au 1^{er} janvier 1^{er} janvier 2007.

Pour les indexations ultérieures, l'indice de base sera l'indice de référence de l'année N-1 et l'indice de référence celui publié quatre trimestres plus tard.

2.3 Disparition ou non-application

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

- ou, à défaut, en seconde ligne, l'INDICE BT 01 ;
- ou, en troisième ligne, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des Parties, désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente.

2.4 Caractère déterminant

Enfin, le PRENEUR reconnaît, expressément que la clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du BAIL sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu et qu'il s'agit d'un usage constant en matière de centres commerciaux.

ARTICLE 3 – DEFINITION ET CONTROLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

3.1 Définition du chiffre d'affaires

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

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commande par lettres, télégrammes, télécopies, commerce électronique téléphone ou démarches donnés ou reçus dans le Local, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile; il comprendra également les ventes à crédit, dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois, ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans le chiffre d'affaires du PRENEUR :

- tous rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées, effectuées dans le cadre des opérations normales du PRENEUR, à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées ;
- toutes sommes perçues par le PRENEUR pour les repas et boissons servis à son personnel.

3.2 Contrôle du chiffre d'affaires

Afin de permettre le contrôle du chiffre d'affaires tel que défini ci-dessus, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR :

- au plus tard dans les dix jours suivant l'expiration de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le BAILLEUR puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails ;
- dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable

ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée, ainsi que le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'administration fiscale.

Sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR, le défaut par le PRENEUR de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit, après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant une période de 5 (cinq) jours ouvrés, une pénalité de 153 Euros par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du BAILLEUR, que dans le fonctionnement des services statistiques du Centre.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

Il est précisé que le BAILLEUR s'interdit toute diffusion nominative des informations figurant sur les déclarations faites par le PRENEUR, à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit, à l'exclusion d'une diffusion globale par type d'activité.

3.3 Comptabilité

Le PRENEUR tiendra, d'autre part, pendant toute la durée du BAIL, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, ou par toute personne par lui autorisée, dans, sur ou à partir du Local. Ces livres et documents devront être conservés par le PRENEUR pendant trois années à partir de la fin de chaque année, de manière à permettre au BAILLEUR d'exercer un contrôle comptable dans les conditions indiquées ci-dessous.

3.4 Contrôle comptable

Le BAILLEUR aura, le droit d'entreprendre lui-même ou de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, à un contrôle des livres et documents tenus par le PRENEUR et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé dans, sur et à partir du Local.

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

Tout refus du PRENEUR de se soumettre au contrôle comptable un mois après une mise en demeure notifiée dans les conditions de l'article 22.1 ci-après et non suivie d'effet entraînera la résiliation de plein droit du BAIL.

3.5 Sanctions

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

Le montant complémentaire de loyer à payer correspondant à cet écart sera majoré de plein droit, sans mise en demeure préalable, des intérêts de retard visés à l'article 23, calculés à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être payées, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire prévue à l'article 22.1.

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

ARTICLE 4 – MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS

Le loyer, les charges et accessoires seront dus à compter de la date d'entrée en vigueur du BAIL, telle que fixée dans les Conditions Particulières à l'article 2.1 ci-dessus.

Le PRENEUR réglera son loyer trimestriellement et d'avance, en quatre versements égaux, le premier jour de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année), aux bureaux de son mandataire.

Dès la mise en place du prélèvement automatique, et 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 le mandataire de son choix, à prélever sur le compte bancaire dont les références sont précisées dans les Conditions Particulières, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le PRENEUR prendra toutes les dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, le montant des sommes dues portera intérêts aux taux de retard contractuel des intérêts défini ci-après à l'article 23.

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

A raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le PRENEUR au BAILLEUR, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 22.1.

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages - intérêts,
- intérêts,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,



- créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ce point, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- ajustement du fonds de roulement,
- provisions sur charges communes.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence aux locaux principaux.

4.1 Règlement dans l'année d'ouverture du magasin

A compter de la date de prise d'effet du BAIL et jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer variable additionnel sera déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période, sans préjudice du loyer de base exigible pour la même période prorata temporis. Pour les années suivantes, le loyer variable additionnel, le cas échéant applicable, sera déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé par année civile.

4.2 Modalités permanentes de règlement

A compter du premier janvier suivant la date de prise d'effet du BAIL, les loyers variable additionnel et de base seront calculés par année civile.

Les premiers termes de loyer seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base et du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé dépassera le "chiffre charnière" donnant ouverture audit loyer variable.

Le BAILLEUR aura la possibilité de n'appeler au cours d'un exercice que le loyer de base, le loyer variable additionnel n'étant déterminé et calculé qu'à l'expiration dudit exercice et après reddition des comptes et détermination du loyer variable y afférent.

Toutefois, le BAILLEUR aura à son choix la faculté, pour chacun des trimestres d'un exercice, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du 1/4 (QUART) du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent, la différence positive ou négative étant régularisée à l'expiration de l'exercice et après établissement du décompte de loyer variable additionnel. En tout état de cause, le décompte définitif et les réajustements devront intervenir dans les six mois suivant l'expiration de l'année civile de location.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR au jour de la date d'entrée en vigueur du bail, un dépôt de garantie représentant la valeur de trois mois de loyers de base hors taxes et hors charges.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du BAIL sans intérêt, et en fin de BAIL sera restitué au PRENEUR après remise des clés et paiement de tous les loyers, charges, sommes ou indemnités dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR.

Le dépôt de garantie devra toujours être égal au quart du loyer de base annuel indexé. Il sera en conséquence révisé tous les ans au 1^{er} janvier, dans les mêmes conditions que celui-ci. Les ajustements seront effectués chaque année lors du versement du premier trimestre de loyer, soit le 1^{er} janvier de chaque année.

ARTICLE 6 - CHARGES

Le PRENEUR devra donc supporter toutes les charges de copropriété afférentes aux lots constituant le Centre Commercial et dont le BAILLEUR est propriétaire ainsi que toutes les charges, sans exception, liées à l'administration et à la gestion du Centre.

- a) Le Preneur contracte en connaissance de ce qu'il aura à régler en dehors du loyer, la quote-part des charges affectées au local qui lui est donné à bail, en fonction de l'organisation immobilière de l'opération.

Ces charges s'expriment :

- En quote-part afférente au local loué, dans la copropriété de l'ensemble immobilier auquel se rattache le Centre Commercial,
- En quote-part afférente au bâtiment B de la copropriété du Centre Commercial auquel se rattache le local loué,
- En quote-part afférente aux charges spécifiques de galerie marchande,
- En quote-part afférente aux charges de la cour, parking, station de relevage, espaces verts, aire de circulation,
- En quote-part, soit des charges de climatisation, soit des charges de chauffage.

Il est remis au Preneur qui le reconnaît, le tableau récapitulatif faisant apparaître la quote-part des millièmes se rattachant aux différents locaux de copropriété, compris dans cette organisation immobilière.

Ce tableau est communiqué au Preneur à titre indicatif et sera susceptible de modifications, pour tenir compte des possibles évolutions des surfaces des locaux commerciaux. Le Preneur accepte dès à présent le principe de ces modifications et leurs conséquences éventuelles.

- b) A titre énonciatif et non limitatif, il est rappelé que les charges incombant au Bailleur et supportées par le Preneur comprennent notamment :

- Impôts et taxes, en ce compris l'impôt foncier,
- Toutes les primes d'assurances,
- Entretien et réfection des parkings, voies, réseaux divers et espaces verts,
- Entretien, réparations du gros œuvre et ouvrages communs, travaux de ravalement, même s'il s'agit des grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil,
- Entretien, réparations et remplacement des aménagements du mail et des locaux techniques, des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement du Centre Commercial,
- Frais de maintenance des installations à usage commun et rémunérations des prestataires de services,

- Frais de consommation d'eau, d'électricité, de chauffage, etc.
- Rémunérations et charges sociales du personnel du Centre Commercial,
- Frais d'achat de matériel, d'outillage et d'équipements, coût de la fourniture de produits de toute nature,
- Honoraires d'architecte du Centre Commercial,
- Tous travaux concernant les ouvrages et équipements à usage commun soit de réparations proprement dites, grosses, y compris celles prévues ou visées par l'article 606 du Code Civil ou menues sans aucune distinction, soit d'améliorations ou de rénovations justifiées par des malfaçons, par la réglementation administrative ou par l'intérêt général du Centre Commercial,
- Dépenses liées à la sécurité du Centre Commercial et à son gardiennage.
- Honoraires et/ou rémunération du Syndic des Copropriétaires ainsi que tous frais et honoraires afférents à la gestion et à l'administration du Centre Commercial (y compris les salaires et charges sociales du Directeur de Centre et Responsable Technique) ainsi que les honoraires des mandataires, gestionnaires et/ou administrateurs de biens chargés de la gestion des biens appartenant au Bailleur.

Le Preneur déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités du Centre Commercial à l'intérieur duquel s'inscrit le local, objet des présentes, et notamment celles afférentes à l'importance des parties communes indispensables au fonctionnement, qui génèrent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitation et de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant.

6.1 Charges privatives

Le PRENEUR acquittera exactement la taxe professionnelle, et d'une façon générale, tous les impôts, contributions, taxes, notamment la taxe éventuelle sur les locaux à usage commercial, charges de ville, de police et de voirie lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque tel que précisé plus amplement à l'article 10 ci-dessous. Il devra en justifier audit BAILLEUR à toute réquisition.

Il supportera notamment l'intégralité des frais de sa consommation personnelle d'eau sanitaire et d'électricité, et les charges de climatisation et de chauffage, les dépenses d'entretien de ses installations techniques, ainsi que les dépenses de nettoyage du Local, de téléphone ainsi que de toutes prestations dont il serait bénéficiaire au titre du Local, sans que le BAILLEUR ne soit responsable ni même inquiété à ce sujet.

A cet égard, il est indiqué que si, par extraordinaire, le BAILLEUR est amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

En outre, le PRENEUR acquittera l'ensemble des impôts et taxes incombant au BAILLEUR, pour le local loué y compris l'impôt foncier et remboursera au BAILLEUR les frais les honoraires et les coûts de gestion locative exposés par le BAILLEUR.

Il remboursera au BAILLEUR les assurances souscrites par ce dernier.

RLG 

Il remboursera également au BAILLEUR les frais résultant des travaux d'entretien et de réparation, y compris du gros œuvre, du local loué.

6.2 Règlement des charges

Les charges susvisées seront dues à compter de la date d'entrée en vigueur du BAIL, telle que fixée dans les Conditions Particulières à l'article 2.1 ci-dessus.

Le PRENEUR réglera ses charges trimestriellement et d'avance, en quatre versements égaux, le premier jour de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année civile), au siège du BAILLEUR ou aux bureaux de la personne gérant en ses lieu et place le Centre Commercial.

Dès la mise en place du prélèvement automatique, et en vue de faciliter le recouvrement des charges, au titre du BAIL, le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le mandataire de son choix, à prélever sur le compte bancaire dont les références sont précisées dans les Conditions Particulières à l'article 7, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le PRENEUR prendra toutes les dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, le montant des sommes dues portera intérêts aux taux de retard contractuel des intérêts défini à l'article 23.

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

A raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le PRENEUR au BAILLEUR, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire article 22.

6.3 Répartition des charges

Les charges seront réparties entre les locaux appartenant à un même lot de copropriété, au prorata des surfaces de chaque local avec application des coefficients de pondération suivants :

- Tranche de surface comprise entre 0 et 100 m² - coefficient 1
- Tranche de surface comprise entre 101 et 300 m² - coefficient 0,9
- Tranche de surface comprise entre 301 et 500 m² - coefficient 0,8
- Tranche de surface comprise entre 501 et 1 000 m² - coefficient 0,7
- Tranche de surface comprise entre 1 001 et 10 000 m² - coefficient 0,6
- Tranche de surface supérieure à 10 000 m² - coefficient 0,5

Les surfaces considérées comprenant :

- surface de vente (y compris surface de vente de la station-service),
- réserves,
- locaux techniques,
- locaux annexes,
- laboratoires.

Les mezzanines seront comptabilisées à raison de 25% de leur surface réelle, mesurées comme il est indiqué à l'article 1.2, ci-avant.

Il est préalablement précisé que les locaux n'ayant pas d'accès sur le mail du Centre Commercial ne supportent pas de charges au titre des charges d'entretien et de la maintenance dudit mail.

ARTICLE 7 - EXPLOITATION COMMERCIALE

7.1 Garnissement

Le PRENEUR devra tenir le Local constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du loyer de base, du loyer variable additionnel, des accessoires, charges et prestations, ainsi que de l'exécution des clauses du BAIL.

7.2 Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur s'engage à :

Entreprendre ses installations et aménagements pour une mise en exploitation effective dès achèvement des travaux d'aménagement et maintenir, à compter de l'ouverture, le Local en état permanent d'exploitation effective et normale, et en conséquence garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Exploiter la totalité des surfaces de son magasin, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux, étant rappelé que le seul accès possible au magasin pour la clientèle se fera par le mail du Centre Commercial.

Conserver le Local ouvert, éclairé et climatisé 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 du Centre annexé aux présentes, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires.

7.3 Autorisations

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

Les notifications éventuellement adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du BAILLEUR, tous recours utiles, mais à ses frais, risques et périls, l'exercice de tels recours impliquant engagement exprès du PRENEUR de garantir le BAILLEUR contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

7.4 Ventes

Il est interdit de pratiquer dans le Local toute 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 aura toutefois la possibilité d'effectuer des soldes normaux dans les limites légales d'usage.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation de biens, ou autre est interdite dans le Local, sauf dérogation du BAILLEUR ou de son représentant.

ARTICLE 8 - LIVRAISON DU LOCAL - TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR - ENTRETIEN

8.1 Livraison du Local au PRENEUR

Le PRENEUR devra prendre possession du Local le jour de la livraison prévue à l'article 2 des Conditions Particulières.

Si le PRENEUR ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec avis de réception, pour que la prise de possession puisse avoir lieu huit jours après la date initiale.

En cas de nouvelle absence du PRENEUR, le BAILLEUR aura le choix entre :

- considérer le bail comme nul et non avenu, le BAILLEUR pouvant en conséquence disposer immédiatement du local comme bon lui semble.

Dans ce cas, et sous réserve de tous autres dommages - intérêts, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, à titre de clause pénale forfaitaire, une indemnité correspondant à une année du loyer de base défini à l'article Loyer (article 5.1) des Conditions Particulières du BAIL.

Il en serait de même si avant la date de prise d'effet du BAIL, le PRENEUR manifestait la volonté de ne pas donner suite à l'engagement qu'il contracte du fait des présentes.

Le dépôt de garantie ainsi que toute somme quelconque versée au BAILLEUR par le PRENEUR seront, en sus, conservés et ne seront pas restitués à ce dernier.

- agir en exécution forcée du bail, celui-ci prenant alors effet à la date de la deuxième convocation.

Le BAILLEUR dans les huit jours de la deuxième convocation dans laquelle sera constatée la carence du PRENEUR, notifiera à ce dernier son choix entre la nullité et l'exécution forcée par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de notification, le BAILLEUR sera réputé considérer le bail comme nul et non avenu avec toutes les conséquences ci-dessus énoncées.

8.2 Travaux effectués par le PRENEUR

Le BAILLEUR livrera le Local en l'état, le PRENEUR déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir visité.

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le PRENEUR selon les règles de l'art, selon les prescriptions techniques fournies et dans les conditions indiquées dans le cahier des charges des travaux ci-après annexé. Ces travaux seront réalisés aux frais du PRENEUR.

Il est rappelé que, préalablement à l'exécution des travaux, le PRENEUR devra soumettre au BAILLEUR ou à son représentant son dossier d'aménagement afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au cahier des charges.

Il disposera d'un délai de deux mois à compter de la date de livraison du Local pour exécuter ces travaux.

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

Dès l'achèvement des travaux d'aménagement et de décoration, le PRENEUR devra demander par écrit au BAILLEUR de venir constater leur conformité avec les plans approuvés par ce dernier. En cas de non conformité, le BAILLEUR

pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui seront exécutés aux frais du PRENEUR dans les délais les plus brefs.

Dans le cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai ci-dessus, il devra, sauf cas de force majeure reconnue, verser au BAILLEUR, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer de base toutes taxes comprises, indexé dans les conditions de l'article 5.1, calculé prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

Pendant ces travaux, le PRENEUR aura l'obligation d'apposer des palissades devant le Local. Ces palissades seront choisies et commandées par le représentant du BAILLEUR, qui en refacturera le coût directement au PRENEUR. Le PRENEUR sera tenu d'apposer sur lesdites palissades, après agrément préalable du BAILLEUR ou de son représentant, son logo ainsi que l'annonce de sa prochaine ouverture à la clientèle.

8.3 Entretien

Le PRENEUR devra tenir le Local pendant toute la durée du BAIL en parfait état et supportera toutes les réparations qui pourront être nécessaires en ce compris les réparations de l'article 606 du Code Civil.

Il devra maintenir le Local en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le PRENEUR ne pourra faire dans le Local aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des murs ou de voûtes, aucune construction ni aucune modification des installations existantes sans l'autorisation écrite et expresse du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la direction de l'architecte du BAILLEUR dont les frais et honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'électricité, de protection incendie et de couverture du Centre Commercial dans le cadre de contrats directs auxquels le BAILLEUR restera étranger.

Le PRENEUR devra en outre supporter à ses frais exclusifs toutes les obligations prescrites par l'administration (hygiène, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, d'ordonnances ou de tout autre texte en vigueur ou à venir. A ce sujet et à titre d'exemple, le PRENEUR reconnaît avoir connaissance des



textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge.

Dans l'hypothèse où ceux-ci s'inscriraient dans une campagne concernant l'ensemble des locaux du Centre Commercial, leur exécution sera assurée par le BAILLEUR ou le Syndicat des copropriétaires, le PRENEUR en supportant cependant seul la charge financière.

Ainsi, la charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre le Local et le Centre Commercial dont ils dépendent en conformité avec la réglementation existante ou à venir sera exclusivement supportée par le PRENEUR. Il en sera notamment ainsi si la réglementation venait à être modifiée rendant le Centre Commercial et/ou le Local non conformes aux normes réglementaires.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil, le BAILLEUR pourra apporter toutes les modifications qu'il jugera utiles à l'aspect extérieur du Centre Commercial ou du Local ainsi qu'à leurs accès, le PRENEUR ne pouvant élever aucune réclamation de ce fait et à l'occasion des modifications en question.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, le PRENEUR devra souffrir sans indemnité, ni réduction de loyer, toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle 40 (quarante) jours, et laisser traverser le Local par toutes canalisations nécessaires.

Le PRENEUR devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et en général de tous fluides.

Pour toute modification ou tout changement de conduites principales résultant d'une modification entreprise par le PRENEUR, celui-ci devra s'entendre directement avec les compagnies de distribution et en rembourser le coût au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de BAIL, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis à vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre auprès de sa compagnie d'assurances.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais, dans un délai de huit (8) jours à compter de la demande qui lui aura été adressée, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Le PRENEUR devra en outre déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faites et dont l'enlèvement



serait utile pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie, infiltrations et, en général, pour l'exécution des travaux, soit consécutifs à tout accident, sinistre ou dégât, quelle qu'en soit la cause, soit utiles à la prévention desdits sinistres dans le Local.

Le PRENEUR prendra toutes précautions contre le gel et les intempéries.

Par dérogation à l'article 1755 du Code Civil, le PRENEUR s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des réparations locatives y compris celles occasionnées par la vétusté ou la force majeure.

A défaut d'exécution de ses obligations par le PRENEUR et passé un délai de huit (8) jours après envoi d'une mise en demeure par le BAILLEUR sans qu'il ait été remédié à cette carence, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire exécuter par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs et de tous dommages - intérêts causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause ainsi que de la mise en œuvre par le BAILLEUR de la clause résolutoire.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils et tout élément d'équipement commun pouvant même desservir d'autres parties du Centre Commercial ou de l'Ensemble Immobilier et qui traverseraient le Local.

Le PRENEUR devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de télédistribution.

ARTICLE 9 - RESTITUTION DU LOCAL

Le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin de BAIL, quelle que soit la cause d'expiration de celui-ci, de tous les travaux effectués soit lors de la prise de possession, soit en cours de BAIL, qu'il s'agisse de travaux d'amélioration, de modification ou de réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination, sans indemnité d'aucune sorte pour le PRENEUR, à moins que le BAILLEUR ne préfère la remise en état des lieux qui s'effectuera aux frais du PRENEUR.

Par voie de conséquence et de convention expresse entre les Parties, et par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953, les transformations et améliorations apportées au Local et devenues propriété du BAILLEUR seront prises en considération pour la détermination de la valeur locative lors des renouvellements éventuels du BAIL, le premier alinéa dudit article 23-3 ne pouvant, par ailleurs, constituer un facteur de diminution de la valeur locative lors de ces renouvellements.

Nonobstant la clause d'accession qui précède, le BAILLEUR aura la faculté, à l'expiration des relations contractuelles et lors de la restitution du Local par le PRENEUR, d'exiger de la part de ce dernier, la remise en l'état initial, c'est à dire coque nue et fluides en attente.

ARTICLE 10 - IMPOTS ET TAXES

Il est rappelé que le loyer est réputé net d'impôts, charges et taxes pour le BAILLEUR.

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 et en particulier acquitter :

- les contributions personnelles et mobilières,
- les taxes locatives,
- la taxe professionnelle,
- et tous les autres impôts dont le BAILLEUR est responsable au titre du Local 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 au local et calculée comme pour les charges de la taxe foncière, toutes taxes afférentes au local, en ce compris le cas échéant la taxe annuelle sur les locaux à usage commerciaux instaurée par la loi de finances de 1999 (loi 98-1266 du 30 décembre 1998), et tous prélèvements de même nature et tous impôts ou taxes nouvelles complémentaires ou de substitution.

Le PRENEUR s'acquittera également ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC etc ..., ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier sur simple demande du BAILLEUR.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas huit jours au moins avant le départ en fin de BAIL.

ARTICLE 11 - NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION

11.1 Nantissement

Tout projet de nantissement devant être consenti par le PRENEUR sur le fonds de commerce exploité dans le Local, devra pour être opposable au BAILLEUR, lui être intégralement dénoncé quinze jours au moins avant la concrétisation d'un accord définitif avec la personne physique ou morale devant bénéficier de l'inscription.

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 1^{er} de la Loi du 17 mars 1909.

11.2 Sous-location

Le PRENEUR ne pourra ni sous-louer tout ou partie du Local, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans sa jouissance, le PRENEUR s'engageant à exploiter personnellement.

L'autorisation éventuelle de sous-location totale ou partielle doit être expresse et écrite. En tout état de cause, elle ne porte pas atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du Local expressément stipulée par les Parties au profit du BAILLEUR. La sous-location autorisée devra en outre - à peine de nullité et de responsabilité personnelle du PRENEUR - imposer au sous-locataire - et en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du BAILLEUR - une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant dans la clause "ASSURANCES".

La location – gérance est interdite .

11.3 Droit de cession

11.3.1 Interdiction de céder le seul droit au bail.

Le PRENEUR ne pourra céder le droit au Bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et après agrément préalable et écrit du BAILLEUR qui ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

L'agrément de cession, s'il vise un acquéreur concrètement identifié, entraîne la caducité du droit de préférence ci-après stipulé à l'article 11.3.2, le PRENEUR conservant l'obligation de faire concourir le BAILLEUR à la cession après communication intégrale du projet d'acte en conformité avec l'article 11.3.2.

11.3.2 Droit de préférence

Le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession et 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 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.

Néanmoins, s'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire même souscrits sous la condition suspensive du respect du droit de préférence et de formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement comporter dénonciation de l'intégralité dudit acte et de ses annexes.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification (la date de signature de l'avis de réception faisant foi), d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à

ALG

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, le PRENEUR acceptant d'ores et déjà cette substitution.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois de la notification par le BAILLEUR de son intention d'user de son droit de préférence.

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

Les conditions de forme ci-dessus et notamment, les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités (cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et 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 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.

11.3.3 Régularisation de la cession

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à la cession par la notification prévue à l'article précédent. 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 PRENEUR.

Les actes de cession devront être obligatoirement établis par un juriste professionnel ; une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR dans le mois de la signature, aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du BAIL.

En cas de cession régulière, celle-ci comportera, conformément au droit commun, garantie solidaire du cédant et du cessionnaire pour le paiement des loyers, charges et accessoires et l'exécution des clauses dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir. Cette garantie solidaire se poursuivra en cas de renouvellement ou de prorogation jusqu'à l'extinction du bail.

ARTICLE 12 - RESPONSABILITE ET RECOURS

De renoncer à tout recours contre le BAILLEUR et son assureur (voir article "Assurances") :



- 12.1** En cas de vol ou autre acte délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans le Local ou dépendances de l'Ensemble Immobilier, le BAILLEUR n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance du Local.
- 12.2** 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 commun du Centre, en cas d'interruption pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, sauf en cas de carence établie et persistante du BAILLEUR après mise en demeure restée infructueuse.
- 12.3** En cas d'interruption du gardiennage du Centre ou de l'Ensemble Immobilier.
- 12.4** En cas de dégâts matériels et/ou immatériels, directs et/ou indirects causés au Local et aux objets ou marchandises s'y trouvant
- par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ;
 - par suite de vols, déprédations, vandalisme, incendie, pillage, émeutes ou autres actes de la dérive pénale contemporaine.
- Le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR.
- 12.5** En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du Centre ou occupants de l'Ensemble Immobilier, et notamment défaut d'exploitation par les autres commerçants, de leurs personnels, fournisseurs, clients ou des personnes ou animaux dont il aurait la garde.
- 12.6** Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son commerce.

ARTICLE 13 - REGLEMENTS - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET A USAGE COMMUN

13.1 Observation des règlements

Le PRENEUR s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations du Règlement de Jouissance et de Copropriété du Centre Commercial, du Règlement Intérieur du Centre Commercial (ci-après annexé), de tous documents régissant le fonctionnement du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, de tous modificatifs à ces actes qui pourraient entrer en vigueur pendant la durée du BAIL, ainsi que les directives et recommandations du Gestionnaire de la Galerie Commerciale et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.)

JG

ALG

13.2 Modifications du Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le BAILLEUR ou par le Syndicat de Copropriété s'il en existe un, après avis consultatif de l'Assemblée de l'Association des Commerçants ou de toute entité juridique qui s'y substituerait avec l'aval du BAILLEUR.

13.3 Sanctions

Ces clauses et stipulations faisant comme les autres annexes partie intégrante du BAIL, pourront ainsi être mise en œuvre tant par le BAILLEUR que par son représentant, et ce, indépendamment de toute action pouvant être engagée par le Syndicat des Copropriétaires en réparation de son propre préjudice.

13.4 Utilisation des parties à usage commun

Le BAILLEUR ou son représentant ou le Syndicat de Copropriété pourront, en cas de nécessité, interdire l'accès d'une partie des surfaces à usage commun du Centre ou de l'Ensemble Immobilier, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

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

Ils se réservent d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement pendant la durée du BAIL, et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces à usage commun.

Ils pourront également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion du Centre, sous la seule réserve de respecter la destination générale du Centre Commercial, après consultation du Groupement des commerçants.

13.5 Extension du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier

Le BAILLEUR et/ou le Syndicat de Copropriété et les propriétaires de lots de copropriétés ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'ils pourront se substituer auront la faculté de réaliser, dans le cadre d'additions aux constructions, des extensions du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE 14 - NON CONCURRENCE

Le PRENEUR s'interdit, pendant la durée du BAIL et de ses renouvellements ou prorogations éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de cinq kilomètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre.

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



ARTICLE 15 - ESTHETIQUE - ENSEIGNE

Le PRENEUR s'engage, dans sa propre publicité relative exclusivement à son activité dans le Centre Commercial, à utiliser obligatoirement le nom du Centre Commercial ainsi que ses logos et sigle, en respectant le graphisme et les couleurs, le BAILLEUR se réservant le droit de modifier ultérieurement le nom du Centre Commercial et ses logos et sigle.

- 15.1** Ne pouvoir, en aucun cas, apposer des affiches, des bannières, banderoles ni inscriptions sur les vitrines, sur la façade ou sur les façades communes, ou d'une manière générale, de prendre toute décision de nature à porter atteinte à l'esthétique intérieure ou extérieure du Centre Commercial, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du BAILLEUR ou de son représentant, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.
- 15.2** Ne pouvoir intégrer à l'intérieur de ses vitrines tous procédés de signalisation lumineux (enseignes internes, journaux etc..).
- 15.3** Ne pouvoir poser aucune enseigne, annonce ou écriteau dans ou sur les parties communes intérieures et extérieures ou le toit du Centre Commercial ou de l'Ensemble Immobilier, sous réserve de ce qui est dit au Cahier des charges techniques.
- 15.4** Devoir obtenir pour toutes enseignes, quels que soient leurs formes et emplacement, l'agrément de l'Architecte de l'Ensemble Immobilier ensuite appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec les caractéristiques du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le PRENEUR ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du Cahier des charges ci-après annexé.

ARTICLE 16 - VISITE DES LOCAUX

Le PRENEUR réserve au BAILLEUR ou aux personnes qu'il aura autorisées à cet effet le droit d'entrée dans le Local pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utile, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des Parties, six mois avant l'expiration du BAIL, le BAILLEUR ou son mandataire aura le droit de mettre un panneau à l'emplacement de son choix et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter le Local par tout candidat locataire pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux.

En cas de vente du Centre Commercial ou du Local individuellement, le BAILLEUR ou son mandataire aura également le droit de mettre un panneau à l'emplacement de son choix au cours du BAIL, et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter le Local par tout candidat à l'achat pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux.

ARTICLE 17 - REMBOURSEMENT DES CHARGES

17.1 Modalités de remboursement

Le loyer perçu par le BAILLEUR est net de toutes charges, impôts ou dépenses quelconques à quelque titre que ce soit. En conséquence, le PRENEUR contracte en connaissance de ce qu'il aura à régler.

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR, ou le cas échéant, à son représentant, en totalité les quote-part de charges lui incombant définitivement ou par provision au titre du Local tant pour toutes les charges propres aux lots de copropriété dont dépendent le Local (Centre Commercial) que pour la participation desdits lots de copropriété (Centre Commercial) aux charges générales de l'Ensemble Immobilier et ce, conformément à l'Etat Descriptif de la Division et au règlement de copropriété.

Le PRENEUR devra verser, sur facture, à partir de la prise d'effet du BAIL, une première quote-part de provision pour charges. Cette première quote-part de provision est calculée à partir de ce budget pour la période allant de la prise d'effet du BAIL jusqu'à la fin du trimestre civil suivant la prise d'effet du BAIL.

Le PRENEUR devra ensuite verser le premier jour de chaque trimestre civil sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget annuel.

Les comptes définitifs seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les locataires.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel établi en début d'année.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte. Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant. Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus.

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'article 23 seront applicables de plein droit au PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve en outre la faculté de demander au PRENEUR à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement ne portera pas intérêt au profit du PRENEUR. En cas de départ des lieux loués, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel sera intervenu son départ des lieux après déduction éventuelle de toute les sommes dues.

ARTICLE 18 – ASSURANCES

18.1 Parmi les charges, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les primes d'assurances souscrites par le BAILLEUR et le cas échéant par le Syndicat des copropriétaires pour les assurances de toute nature contractées, notamment, comme il a été indiqué ci-dessus :

1. incendie et explosions ;
2. dégâts des eaux ;
3. bris de machines ;
4. déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques ;
5. responsabilité civile immeubles ;
6. responsabilité civile des véhicules et engins de maintenance.
7. chute d'appareils de navigation aérienne, franchissement du mur du son

Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

Le BAILLEUR déclare toutefois renoncer à tout recours à l'égard du PRENEUR ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitués (locataires-gérants, sous-locataires...) en cas de dommages causés par incendie, explosion ou dégâts des eaux aux bâtiment, aménagements et installations, mobilier des parties communes et les assurances de l'Ensemble Immobilier comporteront mention de cette renonciation à recours.

18.2 Assurance de l'Ensemble Immobilier et des aménagements des PRENEURS

18.2.1 L'Ensemble Immobilier est couvert contre l'incendie et l'explosion.

18.2.2 En fonction de la spécificité d'un Centre Commercial et de la législation en vigueur, le BAILLEUR fait obligation au PRENEUR d'être couvert pour la réalisation des travaux à sa charge dans le Local et préalablement à la prise de possession de ceux-ci, dans le cadre de polices qu'il s'engage à souscrire à ses frais et à en justifier auprès du BAILLEUR.

18.3 Assurance dommage ouvrage et responsabilité civile en cas de travaux

18.4 Assurance exploitation des PRENEURS

L'Ensemble Immobilier étant assuré comme dit ci-dessus en [18.2.1.], le PRENEUR devra se faire assurer :

- a) Pour ses aménagements, immeubles par nature ou par destination,
pour son mobilier,
pour son matériel,
pour ses marchandises,

contre les risques suivants :

- incendie et explosions,
- dégâts des eaux,



PLG 

- vols,
- responsabilité civile et recours des voisins,

sauf pour le PRENEUR à s'assurer comme bon lui semble pour tous autres risques, notamment pour ses pertes d'exploitation.

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

- le préjudice corporel devra être couvert en illimité ;
 - le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de 457.348 Euros minimum par sinistre, ce minimum étant réajustable par le BAILLEUR en fonction de la modification des normes en vigueur.
- b) En ce qui concerne la couverture de ses risques en matière d'Incendie, Explosion et Dégât des eaux, il est expressément convenu que le PRENEUR a l'obligation de couvrir ses aménagements "immeubles par nature ou par destination", dans le cadre des polices Incendie – Explosion - Dégât des eaux souscrites pour l'Immeuble par le BAILLEUR ou son représentant, ce afin :
- d'assurer l'homogénéité du risque et de sa gestion compte tenu du processus de tarification résultant du fait de l'importance du risque et de l'examen par celui-ci par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie,
 - de faciliter les règlements de tous litiges par la suppression de recours,
 - d'éviter toutes surprimes.
- c) Les polices d'assurances du PRENEUR devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après une notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.
- En vue d'informer le BAILLEUR de la bonne exécution des stipulations qui précèdent le PRENEUR prend l'engagement de faire parvenir au BAILLEUR une copie conforme de ses polices au plus tard avant la date de livraison du Local.
- d) Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait pour le BAILLEUR, l'Association Syndicale Libre, le ou les Syndics éventuellement, les colocataires ou les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui, et en outre de le garantir contre toute réclamation d'autre locataires ou voisins.
- e) Le PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du BAIL, payer régulièrement les primes et en justifier au BAILLEUR à toute réquisition.

- f) Les polices du PRENEUR afférentes aux risques susvisés devront comporter une clause de renonciation à tout recours de l'Assureur contre le BAILLEUR, le cas échéant le ou les Syndicats de Copropriété, l'Association Syndicale Libre et ses membres et les autres exploitants dépendant de l'Ensemble Immobilier, le BAILLEUR déclarant renoncer à tout recours à l'égard du PRENEUR.
- g) Le PRENEUR s'engage en outre à aviser le BAILLEUR de toute aggravation du risque, en particulier de toute augmentation importante de son stock qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le BAILLEUR et à prendre en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

18.5 Renonciation à recours réciproques

Les polices d'assurances du PRENEUR devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent en cas de sinistres couverts par les garanties au présent article [18] à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Réciproquement et sous réserve de la renonciation à recours de la part du PRENEUR et de ses assureurs, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent pour les mêmes sinistres à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le PRENEUR et ses assureurs.

ARTICLE 19 - GROUPEMENT DES COMMERCANTS - PUBLICITE

A titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le BAIL n'aurait pas été conclu, le PRENEUR devra adhérer et maintenir son adhésion pendant toute la durée du BAIL et de ses renouvellements éventuels à l'«ASSOCIATION DES COMMERCANTS DU CENTRE COMMERCIAL LES ATLANTES» créée en vue de coordonner et de favoriser la promotion, le développement, l'expansion et la publicité des entreprises du Centre, exécuter les décisions de ses assemblées ou dirigeants et régler ponctuellement tous appels de fonds et cotisations.

Dans le cadre de la Publicité et des actions commerciales sous toutes formes que le PRENEUR réalisera pour la promotion du magasin exploité dans le Local, y compris au moment de son ouverture, le PRENEUR s'engage à mentionner le nom du Centre Commercial.

La non adhésion, le retrait ou l'exclusion entraîneront l'application de l'article 22 du BAIL.

Le PRENEUR s'engage à faire adhérer audit groupement tous ceux qui lui succéderont dans la jouissance du Local. A défaut, il restera personnellement responsable au lieu et place du cessionnaire qui n'aura pas adhéré de toutes les charges et obligations qui lui auraient incombé s'il avait été adhérent, le BAILLEUR se réservant en outre le bénéfice de la clause résolutoire à l'encontre dudit cessionnaire.

ARTICLE 20 - MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITE

Les clauses et conditions du BAIL sont de rigueur et devront recevoir leur pleine et entière exécution.

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

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

ARTICLE 21 - RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR s'engage à rendre en parfait état le Local et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les Locaux tels qu'ils résulteront des travaux d'aménagement et de finitions mis à la charge du PRENEUR par la présente convention.

Un état des lieux de sortie par huissier dont les frais seront à la charge du PRENEUR, 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.

Le BAILLEUR, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au PRENEUR et notifiera ce montant au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le BAILLEUR aura la faculté d'exiger la remise en état d'origine, coque nue, fluides en attente.

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS GENERALES - CLAUSE PENALE

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

A défaut d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du BAIL, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, ou de manquer à une des dispositions légales ou réglementaires régissant le statut des baux commerciaux, le BAIL sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, dans un délai de un mois suivant une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer

contenant déclaration par ledit BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou offre réelle ultérieure.

Si le PRENEUR refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Tours, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

En cas de résiliation :

- le PRENEUR n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans le Local, en tant que de besoin, par la signature du BAIL, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs ;
- le dépôt de garantie constitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR demeurera acquis à ce dernier, sans préjudice de son droit au paiement des loyers à échoir.

22.2 Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement Intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à 2/365^{ème} des charges afférentes au Local en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

Sans préjudice de la clause résolutoire, les infractions à la règle de continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives seront sanctionnées par une pénalité de 153 Euros par jour, tel que prévu par le Règlement Intérieur.

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 de signature des présentes et l'indice de réévaluation étant le dernier indice connu à la date de l'infraction.

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

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

22.3 Clause pénale

22.3.1 Dès la résiliation, le PRENEUR sera débiteur de plein droit, jusqu'à la reprise de possession du Local par le BAILLEUR, d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation majoré de 50% (outre tous accessoires dudit loyer), sans préjudice du droit du BAILLEUR à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

Enfin, le PRENEUR supportera l'intégralité de frais et dépenses de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice auxquels le BAILLEUR sera exposé.

Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

22.3.2 Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le BAILLEUR contre le PRENEUR ne seraient pas suivies de résiliation, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR une indemnité égale à 10% des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auront été engagées, ceci à titre de clause pénale forfaitaire, nonobstant les dispositions qui précèdent.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au titre de la clause pénale ci-dessus stipulée :

- seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non paiement entraînant la résiliation du BAIL dans les conditions ci-dessus exposées ;
- porteront intérêt conformément à la "Clause Intérêts" (Article 23 ci-après).

ARTICLE 23 - CLAUSE D'INTERETS

Tout retard dans le paiement d'une somme exigible (loyer, charges, accessoires, honoraires, etc.) fera l'objet d'un calcul d'intérêts

Au taux EURIBOR + 3 mois majoré de quatre points

- et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR étant mis en demeure par le seul effet de la signature du BAIL, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR de faire jouer la clause résolutoire.

ARTICLE 24 - DEMOLITION - DESTRUCTION - SINISTRE

Si le Centre est détruit en totalité et si sa reconstruction ne peut être achevée dans un délai de trente six mois, le BAIL pourra être résilié à la demande de l'une quelconque des parties.

Si le Centre n'est détruit qu'en partie, sans affecter le Local, le BAIL se poursuivra sans possibilité de résiliation pour le PRENEUR.

Si le Centre n'est détruit qu'en partie, et que cette destruction affecte le Local, le BAIL ne pourra être résilié à la demande du PRENEUR que si les travaux de reconstruction du

Local ne peuvent être achevés dans un délai de quatre mois à compter de la survenance du sinistre.

ARTICLE 25 – ENVIRONNEMENT

Le Bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, qu'à sa connaissance l'Immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

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

ARTICLE 26 - FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

- 25.1 Le BAILLEUR fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule du BAIL. Le PRENEUR fait élection de domicile en son siège social tel qu'indiqué en tête du BAIL.
- 25.2 Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les Parties attribuent compétence aux tribunaux de la situation du Centre Commercial nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

ARTICLE 27 - ANNEXES

Les annexes comprennent, outre l'annexe au contrat de bail jointe ci-après :

- 1°) la répartition millièmes de Copropriété,
- 2°) le descriptif technique des locaux commerciaux et le cahier des charges spécifiques aux travaux du Preneur,
- 4°) le logo,
- 5°) le règlement intérieur,
- 6°) le règlement de copropriété,
- 7°) les Statuts de l'Association des Commerçants du Centre.

FAIT A Paris
EN AUTANT D'EXEMPLAIRES QUE DE DROIT
LE 4 août 2006

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

**ANNEXE AU CONTRAT DE BAIL ENTRE
LA Société EUROCOMMERCIAL PROPRIETIES FRANCE SA
Et
La Société SAN MARINA**

Il est précisé que la présente annexe est établie intuitu personae.

En conséquence il est expressément convenu entre les parties que les dispositions qu'elle contient bénéficient exclusivement à la Société SAN MARINA ou à toute autre société du Groupe VIVARTE dans laquelle la Société VIVARTE serait actionnaire à hauteur de 50%.

Dans l'hypothèse où la Société SAN MARINA ou toute société du Groupe VIVARTE comme indiqué ci-dessus ne serait plus l'exploitant des lieux loués, les dispositions du bail reprendraient leur plein et entier effet.

Cela étant précisé, la présente annexe apporte aux dispositions du bail les précisions et dérogations suivantes, les dispositions du BAIL non modifiées et/ou non complétées par la présente annexe demeurant inchangées.

TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

1. Désignation

1.2 La rédaction du deuxième alinéa de l'article 1.2 du Titre I - Conditions Particulières est modifiée comme suit :

« La surface du local pourra varier dans la limite de 2 % en plus ou en moins, et dès à présent le PRENEUR accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer ».

2. Durée - Entrée en vigueur - Livraison du Local

2.1 Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 2.1 du Titre I Conditions Particulières, le PRENEUR aura la faculté de donner congé au BAILLEUR à l'expiration de chaque période triennale par acte extra judiciaire au moins six mois à l'avance, conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce.



4. Enseigne

Par dérogation aux dispositions de l'article 3 du Titre I - Conditions Particulières, le PRENEUR pourra substituer à l enseigne **SAN MARINA** une autre enseigne du Groupe d'appartenance du PRENEUR (actuel Groupe VIVARTE), sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- que le BAILLEUR soit informé du changement d'enseigne au moins deux mois à l'avance,
- que la nouvelle enseigne soit de qualité et de notoriété équivalentes à l'enseigne **SAN MARINA** et regroupe également des produits de gamme et de qualité au moins équivalentes, l'activité telle que définie à l'article 3 du BAIL devant être intégralement respectée.

5. Loyer - charges et accessoires

5.1 Loyer annuel de base

Par dérogation aux dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article 5.1 du Titre I du BAIL, la mention « à la condition que la variation soit à la hausse » est supprimée.

5.5 Charges

La rédaction du deuxième alinéa de l'article 5.5 est complétée comme suit :

« Par conséquent, le PRENEUR devra rembourser dans les conditions ci-après explicitées la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférentes au Local, sur présentation de justificatifs ».

TITRE II - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 2 - INDEXATION DU LOYER DE BASE

2.1 Modalités générales

La mention « et uniquement à la hausse » contenue dans l'article 2.1 du Titre II Conditions Générales est supprimée.

ARTICLE 3 - DEFINITION ET CONTROLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

3.2 Contrôle du chiffre d'affaires

Par dérogation aux dispositions :

- du 1^{er} tiret du 1^{er} alinéa de l'article 3.2, le délai de dix jours suivant l'expiration de chaque mois est porté à **quinze jours**,
- du 2^{ème} tiret du 1^{er} alinéa de l'article 3.2, le délai de soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile est porté à **quatre vingt dix jours**.




Par ailleurs, le délai de mise en demeure de 5 (cinq) jours ouvrés visé au 2^{ème} alinéa est porté à **15 (quinze) jours ouvrés**, et la pénalité de 153 Euros par jour de retard est ramenée à **100 Euros**.

ARTICLE 4 – MODALITES DE PAIEMENT DES LOYERS

Les dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article 4 sont précisées comme suit :

« Le PRENEUR réglera son loyer trimestriellement et d'avance, en quatre versements égaux, le premier jour de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année), aux bureaux de son mandataire **sur présentation d'une facture établie par le BAILLEUR** ».

Par dérogation aux dispositions du 3^{ème} alinéa relatif au prélèvement automatique, la mention « **irrévocablement** » est supprimée.

Les dispositions du 6^{ème} alinéa sont modifiées comme suit :

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

Les dispositions du 7^{ème} alinéa sont modifiées comme suit :

« Toute opposition effectuée, par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 22.1 ».

ARTICLE 6 - CHARGES

6.1 Charges privatives

La rédaction du quatrième alinéa de l'article 6.1 est complétée comme suit :

« En outre, le PRENEUR acquittera l'ensemble des impôts et taxes incombant au BAILLEUR, pour le local loué y compris l'impôt foncier et remboursera au BAILLEUR les frais les honoraires et les coûts de gestion locative exposés par le BAILLEUR, sur présentation de justificatifs ».

6.2 Règlement des charges

Par dérogation aux dispositions du 3^{ème} alinéa relatif au prélèvement automatique, la mention « **irrévocablement** » est supprimée.

Les dispositions du 6^{ème} alinéa sont modifiées comme suit :

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

Les dispositions du 7^{ème} alinéa sont modifiées comme suit :

« Toute opposition effectuée par le PRENEUR audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 22.1 ».

ARTICLE 8 – TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR - ENTRETIEN

8.1 Livraison du local au Preneur

Il est précisé que les dispositions de l'article 8.1 du bail ne s'appliquent que pour la livraison du local n° B9, objet de l'extension de l'assiette du présent bail de renouvellement, le PRENEUR étant déjà en possession du local n° B7 au titre du bail initial du 19 août 1992.

8.2 Travaux effectués par le Preneur

La rédaction du 7^{ème} alinéa de l'article 8.2 du BAIL est modifiée comme suit :

« Dans le cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai ci-dessus, il devra, sauf cas de force majeure reconnue, **après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant une période de 8 (huit) jours ouvrés**, verser au BAILLEUR, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer de base toutes taxes comprises, indexé dans les conditions de l'article 5.1, calculé prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêté et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés ».

Par ailleurs, les dispositions de l'article 8.2 sont complétées par les dispositions suivantes :

« Le PRENEUR souhaitant réunir les locaux mitoyens n° B7 et B9, il aura à sa charge la démolition du mur existant au jour de la prise d'effet du présent bail entre lesdits locaux.

Cette démolition interviendra sous l'entière responsabilité du PRENEUR du présent bail, celui-ci ayant à sa charge l'intégralité des coûts directs et /ou indirects en résultant.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires le cas échéant.

Le PRENEUR s'engage à souscrire l'intégralité des assurances nécessaires et devra transmettre tous les justificatifs au BAILLEUR, la responsabilité de celui-ci ne pouvant être recherchée pour quelque raison que ce soit.

Le PRENEUR s'engage à réaliser dans son local et à ses frais les travaux d'aménagement ainsi que tous les travaux de mise en conformité rendus nécessaires par les modifications apportées au cloisonnement de son local notamment au regard de la réglementation en matière de sécurité incendie :

- dans le respect des dispositions du bail et du cahier des charges des travaux du PRENEUR annexé au bail et en conformité avec les autorisations obtenues, étant rappelé que les plans et le dossier d'aménagement du Local devront être préalablement soumis à autorisation du BAILLEUR,
- sans apporter de trouble de jouissance aux autres exploitants du Centre Commercial, ou occupants à quelque titre que ce soit,
- le BAILLEUR ne pouvant être recherché pour quelque cause que ce soit ».

8.3 Entretien

- La rédaction du **1^{er} alinéa de l'article 8.3** est modifiée comme suit :

« Le PRENEUR devra tenir le Local pendant toute la durée du BAIL en **bon état** et supportera toutes les réparations qui pourront être nécessaires en ce compris les réparations de l'article 606 du Code Civil ».

- La rédaction du **2^{ème} alinéa de l'article 8.3** est modifiée comme suit :

« Il devra maintenir le Local en **bon état** d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les installations techniques, et notamment les vitres, les accessoires, installation du chauffage et de la climatisation, l'équipement de la devanture, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé. Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus ».

La rédaction du **6^e alinéa de l'article 8.3** est modifiée comme suit :

Le PRENEUR sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'électricité, de protection incendie et de couverture du Centre Commercial dans le cadre de contrats directs auxquels le BAILLEUR restera étranger, étant précisé que les prix pratiqués par ces entreprises seront des prix de marché.

- La rédaction du **10^{ème} alinéa de l'article 8.3** est modifiée comme suit :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil, le BAILLEUR pourra apporter toutes les modifications qu'il jugera utiles à l'aspect extérieur du Centre Commercial ainsi qu'à ses accès, le PRENEUR ne pouvant élever aucune réclamation de ce fait et à l'occasion des modifications en question ».

Concernant les locaux loués le Bailleur ne pourra y apporter aucune modification sauf : pour des travaux nécessités par des règles de sécurité.

- La rédaction du **11^{ème} alinéa de l'article 8.3** est complétée comme suit :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, le PRENEUR devra souffrir sans indemnité, ni réduction de loyer, toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que le BAILLEUR se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle 40 (quarante) jours, et laisser traverser le Local par toutes canalisations nécessaires. Toutefois, le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour limiter la gêne pouvant résulter de ces travaux et procédera auxdits travaux dans les conditions les moins dommageables pour le PRENEUR ».

- La rédaction du **15^{ème} alinéa de l'article 8.3** est modifiée comme suit :

« Le PRENEUR devra déposer à ses frais, dans un délai de **quinze (15) jours** à compter de la demande qui lui aura été adressée, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, stores, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux ».

La rédaction du **19^{ème} alinéa de l'article 8.3** est modifiée comme suit :

« A défaut d'exécution de ses obligations par le PRENEUR et passé un délai de quinze (15) jours après envoi d'une mise en demeure par le BAILLEUR sans qu'il ait été remédié à cette carence, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire exécuter par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs et de tous dommages - intérêts causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause ainsi que de la mise en œuvre par le BAILLEUR de la clause résolutoire ».

ARTICLE 9 - RESTITUTION DU LOCAL

La rédaction du **premier alinéa** est modifiée comme suit :

« Le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin de BAIL, quelle que soit la cause d'expiration de celui-ci, de tous les travaux effectués soit lors de la prise de possession, soit en cours de BAIL, qu'il s'agisse de travaux d'amélioration, de modification ou de réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination, sans indemnité d'aucune sorte pour le PRENEUR ».

Le Bailleur accepte, **par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 9** du bail, de ne pas déroger aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953, demeurant applicables à savoir :

- « Les améliorations apportées au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le Bailleur en a assumé la charge ».

Le **troisième alinéa** relatif à la faculté pour le BAILLEUR d'exiger la restitution des Locaux en leur état initial, est supprimé et remplacé par la rédaction suivante :

« Nonobstant la clause d'accession qui précède, le BAILLEUR aura la faculté, à l'expiration des relations contractuelles et lors de la restitution du Local par le PRENEUR, d'exiger de la part de ce dernier, la remise des lieux débarrassés de tous les aménagements propres à l'enseigne, les Locaux devant être restitués en bon état de réparations de toutes natures à la charge du PRENEUR ».

ARTICLE 10 - IMPOTS ET TAXES

Les dispositions de l'article 10 du bail sont complétées par les dispositions suivantes :

« Il est précisé que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR lesdits impôts et taxes sur présentation de justificatifs ».

ARTICLE 11 - NANTISSEMENT - SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION

11.1 Nantissement

La rédaction du **premier alinéa de l'article 11.1** est remplacée par la rédaction suivante :

« Tout projet de nantissement devant être consenti par le PRENEUR sur le fonds de commerce exploité dans le Local, devra pour information du BAILLEUR, lui être intégralement notifié dans le délai du mois suivant la concrétisation de l'accord définitif avec la personne physique ou morale devant bénéficier de l'inscription ».

11.2 Sous-location – Location Gérance

Par dérogation aux dispositions de l'article 11-2 du BAIL, la sous-location totale ou partielle est autorisée, à titre exceptionnel. Elle ne pourra être consentie qu'à une **société filiale dans laquelle la société VIVARTE serait actionnaire à hauteur de 50%**

Cette autorisation est donnée par le BAILLEUR au PRENEUR sous les conditions expresses d'une part, d'être à jour de l'intégralité des sommes dues au titre du BAIL (tous arriérés en principal, charges et accessoires ou en cas de sommes litigieuses, la remise sous séquestre) et d'autre part, d'absence de procédure pour quelque raison que ce soit.

Le sous locataire sera tenu des mêmes obligations que le PRENEUR du présent BAIL.

En cas de sous location partielle, les locaux sous-loués ne pourront concerner que des surfaces affectées principalement à la vente. Il en résulte que la sous location à usage de réserve ou bureaux est interdite.

Le PRENEUR restera seul responsable vis à vis du BAILLEUR de la bonne exécution des charges, clauses et conditions du BAIL notamment du paiement des loyers, des charges, des prestations accessoires et frais, sans que le BAILLEUR ait à connaître le ou les sous locataires, les locaux formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

A cet égard, les dispositions des articles L.145-31 et L. 145-32 du Code de commerce (anciennement articles 21 et 22 du décret du 30 septembre 1953) auxquelles le BAILLEUR n'entend pas renoncer, sont applicables à toute sous location totale ou partielle, autorisée dans les limites ci-dessus et notamment :

- tout sous locataire ne pourra être détenteur du droit d'occupation ou au renouvellement, que dans la seule mesure des droits de location ou de renouvellement que le PRENEUR tient du présent BAIL, sans qu'aucun droit direct ne puisse naître pour quelque cause que ce soit à l'égard du BAILLEUR ;
- le PRENEUR s'oblige, au surplus à assumer vis à vis de son sous locataire le paiement de toute indemnité éventuelle de quelque nature que ce soit, en particulier celle pouvant être due en vertu des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce (décret du 30 septembre 1953 ancien) relative à la propriété commerciale.

Il est par ailleurs rappelé que le contrat de sous-location devra reprendre les stipulations exigées au 2^{ème} alinéa de l'article 11.2 du BAIL.



Il est précisé également qu'à titre exceptionnel, le PRENEUR a la faculté de donner son fonds de commerce en location gérance.

La location gérance devra impérativement respecter les conditions suivantes :

La location-gérance ne pourra être consentie qu'à une **société filiale dans laquelle la société VIVARTE serait actionnaire à hauteur de 50%**

- La durée de la location-gérance ne pourra en aucun cas excéder la durée du BAIL, le contrat de location-gérance cessant de plein droit en cas de refus de renouvellement dudit BAIL, de résiliation amiable ou judiciaire.
- Cette autorisation n'emportera pas novation aux clauses et conditions du bail, le contrat de location-gérance devant impérativement reprendre l'ensemble de ses clauses et conditions, dont notamment l'activité, l'enseigne et le loyer.
- Le PRENEUR devra obtenir du locataire-gérant qu'il s'interdise de réclamer quelque indemnité que ce soit au BAILLEUR, au cas où la location-gérance prendrait fin pour quelque raison que ce soit. En conséquence le locataire-gérant ne pourra se prévaloir d'aucun droit direct à l'égard du BAILLEUR.
- Le local objet du présent BAIL constitue un tout indivisible, dans la commune intention des parties. Ainsi le locataire-gérant ne pourra acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du BAILLEUR. Aucune indemnité en application de l'article L. 145-46 du Code de commerce ne pourra être due au locataire-gérant par le BAILLEUR.
- Compte tenu des conditions de fixation du loyer comme indiqué dans le BAIL, il est expressément convenu que le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer variable additionnel, sera celui réalisé par le locataire-gérant. Le contrat de location-gérance devra en conséquence obligatoirement reprendre les obligations concernant notamment la transmission au BAILLEUR du chiffre d'affaires réalisé dans les lieux loués.
- Le PRENEUR du présent BAIL devra se porter garant solidaire à l'égard du BAILLEUR et restera seul responsable à son égard du respect par le locataire-gérant de toutes les clauses et dispositions du BAIL et avenants.
- Une copie du contrat de location – gérance qui reprendra les conditions ci-dessus devra être transmise au BAILLEUR dans le mois de sa signature.

En cas de location-gérance, les conditions indiquées ci-dessus sont déterminantes du consentement du BAILLEUR à la location-gérance. Dans l'hypothèse où, pour quelque cause que ce soit, ces dispositions ne pourraient trouver à s'appliquer, les dispositions du bail reprendront leur plein et entier effet.

ARTICLE 14 – NON CONCURRENCE

La rédaction du 1er alinéa est modifiée comme suit :

« Le PRENEUR s'interdit, pendant la durée du BAIL et de ses renouvellements ou prorogations éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de **cinq cents mètres** à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre ».




ARTICLE 16 - VISITE DES LOCAUX

La rédaction du premier alinéa est modifiée de la façon suivante :

« Le PRENEUR réserve au BAILLEUR ou aux personnes qu'il aura autorisées à cet effet le droit d'entrée dans le Local pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utile, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter, sous réserve d'un délai de prévenance de 48 heures, sauf urgence. »

La rédaction du troisième alinéa est modifiée de la façon suivante :

« En cas de vente du Centre Commercial ou du Local individuellement, le BAILLEUR ou son mandataire aura également le droit de mettre un panneau à l'emplacement **choisi en concertation avec le PRENEUR** au cours du BAIL, et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter le Local par tout candidat à l'achat pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux. »

ARTICLE 17 - REMBOURSEMENT DES CHARGES

17.1 Modalités de remboursement

Par dérogation aux dispositions du dernier alinéa de l'article 17.1 du BAIL, il ne sera pas appelé de fonds de roulement auprès du PRENEUR.

ARTICLE 18 – ASSURANCES

18.4 Assurance exploitation des PRENEURS

Les dispositions relatives à la couverture du préjudice corporel en ce qui concerne la responsabilité civile du PRENEUR sont modifiées comme suit :

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

- le préjudice corporel devra être couvert à hauteur de **15 245 000 Euros minimum par sinistre et par année** » ;

les dispositions du BAIL relatives au préjudice matériel étant inchangées.

ARTICLE 21 - RESTITUTION DES LIEUX

La rédaction du premier alinéa est modifiée de la façon suivante :

« Le PRENEUR s'engage à rendre en bon état le Local et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les Locaux tels qu'ils résulteront des travaux d'aménagement et de finitions mis à la charge du PRENEUR par la présente convention ».

La rédaction du **deuxième alinéa** est modifiée comme suit :

« Un état des lieux de sortie contradictoire 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 ».

Le **dernier alinéa** relatif à la faculté pour le BAILLEUR d'exiger la restitution des Locaux en leur état d'origine, est supprimé et remplacé par la rédaction suivante :

« le BAILLEUR aura la faculté d'exiger la remise des lieux débarrassés de tous les aménagements propres à l'enseigne, les Locaux devant être restitués en bon état de réparations de toutes natures à la charge du PRENEUR comme indiqué ci-dessus ».

ARTICLE 23 - CLAUSE D'INTERETS

La rédaction de l'article 23 est modifiée comme suit :

« Tout retard dans le paiement d'une somme exigible (loyer, charges, accessoires, honoraires, etc.) fera l'objet d'un calcul d'intérêts :

Au taux EURIBOR + 3 mois majoré de quatre points

- et ce, après mise en demeure préalable restée sans effet pendant un délai de quinze jours, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR de faire jouer la clause résolutoire ».



PLG