

CTIONS

**BAIL A LOYER**

(loyer basé sur le chiffre d'at.

**CENTRE COMMERCIAL SAINT-PIERRE  
COMMUNE DE SAINT PIERRE DES CORPS**

**(INDRE ET LOIRE)**

**OCTOBRE 1991**

2/

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile d'Aménagement de ROCHEPINARD, S.C.I. au capital de 10.000 Francs, ayant son siège social à VERSAILLES (Yvelines) 21 rue d'Angiviller, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES, sous le numéro D 334 098 704,

Représentée par son Gérant, la Société BREGUET URBANISME COMMERCIAL, S.A.R.L. au capital de 2 000 000 Francs, ayant son siège social à VERSAILLES (Yvelines) 26, rue de Mademoiselle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES, sous le numéro B 325 061 968,

Elle même représentée par Guy ORTIS

Agissant en qualité de GÉRANT

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

et

Monsieur Michel SCOTTO

Domicilié : 6 Av. du Revestel - 13260 CASSIS

Agissant au nom et au besoin porte fort de la société :

SARL CECOM (Siège social 155 rue du Dirigeable, ZI Les Paluds 10400 AUBAGNE)

En qualité de : Gérant.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

IL A ETE EXPOSE PREALABLEMENT CE QUI SUIIT :

E X P O S E

Le Bailleur est propriétaire sur la Commune de SAINT-PIERRE-DES-CORPS (Indre et Loire) d'un immeuble à usage commercial faisant partie d'un centre commercial ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme commercial (décision ministérielle du 6 mai 1988) et d'un permis de construire délivré le 25 juin 1990.

Le programme général du centre commercial est prévu suivant ce qui suit :

- un hypermarché,
- des moyennes surfaces,
- un ensemble de boutiques et locaux commerciaux réunis dans une galerie commerciale,
- un mail desservant l'hypermarché et la galerie commerciale,

2/

48

- une station service,
- un parking en surface.

Le Bailleur a placé l'opération sous le régime de la Loi du 10 juillet 1965, portant statut de la copropriété.

Le Preneur a souhaité exploiter dans ce centre commercial un local commercial et a demandé au Bailleur qu'il lui consente un bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE PRELIMINAIRE : DETAIL DE CERTAINES CONDITIONS PARTICULIERES

Le local : numéro : B7

surface : 80 m2

L'ACTIVITE COMMERCIALE EXPLOITEE : Chaussures

L'ENSEIGNE : COSMOPOLITAN

LOYER ANNUEL MINIMUM DE GARANTIE : 192 000 Francs H.T.  
Soit : 2400 F/m2 x 80 m2.

INDICE DE REFERENCE pour la  
détermination du loyer de base : 972 Valeur 1er trimestre 1991  
INSEE trimestriel du coût  
de la construction

LOYER VARIABLE ADDITIONNEL :  
5 % de CA TTC.

SURFACE PRISE EN COMPTE pour le  
calcul des charges après pondération : 80

PARTICIPATION AUX TRAVAUX : 96 000 Francs H.T.

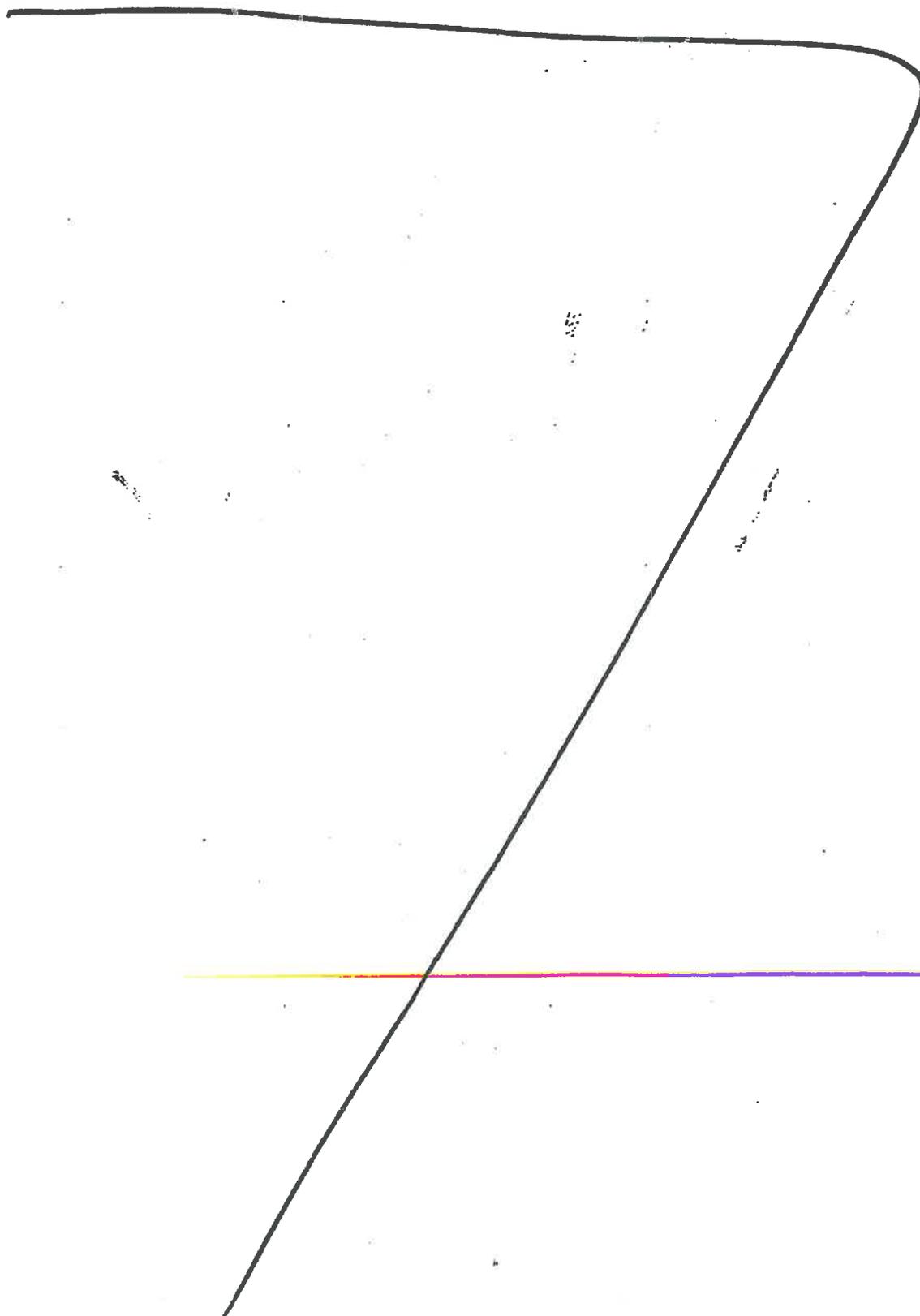
DEPOT DE GARANTIE : 48 000 Francs  
(3 mois de loyer H.T.)

- Plus caution de la maison mère égale à UN AN de Loyer H.T.

HONORAIRES DE COMMERCIALISATION : 28 800 Francs H.T.

FRAIS ET HONORAIRES : 9 000 Francs H.T.  
d'établissement du bail

TITRE PRELIMINAIRE : DETAIL DE CERTAINES CONDITIONS PARTICULIERES (SUITE)



5/

TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE I - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

1. Caractéristiques du local

Le Bailleur donne par les présentes à bail au preneur, qui accepte, le local commercial répondant aux caractéristiques mentionnées ci-avant au "détail de certaines conditions particulières".

Le local sera constitué par une coque livrée au preneur brute de gros-oeuvre, fluides en attente dans les conditions définies au descriptif général et au plan annexés au présent bail.

2. Modalités contractuelles de mesurage de la surface

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

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

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

La surface fixée ci-dessus pourra varier dans la limite de 5% 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.

Toutes les dispositions du présent bail, du règlement intérieur, des statuts de l'Association des Commerçants du centre commercial, et plus généralement de tout autre document mentionnant des " mètres carrés" font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

Cette surface sera calculée par le Maître d'Oeuvre du bailleur et notifiée au Preneur lors de la livraison de la coque au preneur.

A défaut d'accord entre les parties, la surface sera déterminée conformément aux modalités contractuelles ci-dessus énoncées par un géomètre-expert désigné entre les parties.

7/

Faute d'accord entre les parties sur le nom de ce géomètre-expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de TOURS à la requête de la partie la plus diligente.

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

Les frais et honoraires du géomètre-expert seront supportés par la partie qui aura demandé son intervention.

#### ARTICLE II - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de douze années à compter du jour de la prise de possession par le preneur de la coque du local commercial, objet des présentes, telle que sa prise de possession est définie à l'Article VII ci-dessous.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de la deuxième période triennale dans les formes et le délai prévus par l'Article 5 du Décret du 30 septembre 1953 modifié.

Il est expressément convenu qu'à l'expiration du présent bail, en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de douze années, comme les renouvellements successifs.

#### ARTICLE III - ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR - ENSEIGNE

Les locaux loués au preneur devront être affectés par celui-ci à l'activité commerciale mentionnée, ci-avant au "détail de certaines conditions particulières" étant précisé qu'il devra exercer de manière permanente dans les lieux loués la totalité des activités visées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre utilisation, fût-ce temporairement.

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

Le Bailleur reste pleinement libre de louer tous autres locaux situés dans le même centre commercial, pour toutes activités, même concurrentes à celles ci-dessus visées, le preneur ne pouvant exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du bailleur et y renonce en tant que de besoin.

Il est en outre précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer les activités ci-dessus, n'implique de la part du bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

4/

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 ses activités. Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter 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 des locaux, objet du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le preneur qui s'y oblige.

Le preneur s'engage à maintenir l'enseigne mentionnée ci-avant au "détail de certaines conditions particulières" pendant toute la durée de son exploitation au titre du présent bail.

Le preneur déclare avoir apprécié sous sa propre responsabilité, l'ensemble des facteurs de commercialité qui l'ont conduit à demander au bailleur le bénéfice de la présente prise à bail.

#### ARTICLE IV - LOYER - PARTICIPATION AUX TRAVAUX

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer indivisible et unique comportant une double composante ;

- l'une déterminée (loyer de base),
- l'autre variable (loyer additionnel).

##### 1. LOYER DE BASE

Le loyer de base est un loyer minimum garanti au bailleur, actualisable à la date de prise d'effet du présent bail, indexé chaque année comme il est dit ci-après :

##### 1.1. Actualisation

Le loyer de base sera déterminé par l'actualisation du loyer de référence dont le montant est celui fixé au "Détail de certaines conditions particulières" en fonction de l'évolution exacte de l'indice INSEE du coût de la construction.

Pour le calcul de cette actualisation, l'indice de base au dénominateur est celui fixé au "Détail de certaines conditions particulières", l'indice à lui comparer le dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

##### 1.2. Indexation du loyer de base

Le loyer de base ainsi déterminé sera automatiquement indexé le 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier publié lors de la prise d'effet du bail, l'indice à lui comparer, le dernier indice publié le jour où intervient cette première indexation.

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

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

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

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

La présente clause d'indexation constitue du chef du bailleur un motif déterminant sans lequel il n'aurait pas contracté, ce qui est accepté expressément par le preneur. En conséquence, toute impossibilité constatée de faire jouer cette clause, hormis le cas de blocage résultant d'un texte légal ou réglementaire, sera une cause de résiliation du bail, si le bailleur l'estime nécessaire.

## 2. LOYER VARIABLE ADDITIONNEL

2.1. Le preneur devra en outre au bailleur un loyer variable additionnel, correspondant à la différence positive entre d'une part le montant résultant de l'application du pourcentage mentionné au "détail de certaines conditions particulières" au chiffre d'affaires T.T.C., réalisé par le preneur et d'autre part le montant du loyer de base tel que déterminé ci-avant.

Le preneur accepte sans réserve le principe de ce loyer variable additionnel afférent à certains baux de centres commerciaux.

n/

### 2.2.1. Définition du chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffre d'affaires :

- le montant total des ventes T.T.C. escomptes déduits, réalisées par le preneur dans ses relations avec les tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles ou avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués y compris les ventes à l'exportation.
- Le montant total des ventes ou service à des tiers T.T.C. résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit notamment par lettre, télégrammes, téléphone ou démarches donnés ou reçus dans les lieux loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile.
- Le montant total des ventes à crédit, à compter du moment où le crédit aura été accordé.

### 2.2.2. Contrôle du chiffre d'affaires

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires tel que défini ci-dessus, le preneur s'engage à transmettre au bailleur les renseignements suivants :

- Dès la fin de chaque trimestre civil et au plus tard dans les dix jours suivant la fin de chaque trimestre, un état certifié sincère et véritable du chiffre d'affaires hors taxes réalisé au cours du trimestre échu.

Ces états trimestriels devront être établis de manière nette et précise pour que le bailleur puisse en satisfaire et en suivre tous les détails.

- Dans les deux mois suivant la clôture de l'exercice annuel, une déclaration de chiffre d'affaires hors taxes de l'année écoulée certifiée par un Expert-Comptable indépendant ou un Commissaire aux Comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions de la déclaration adressée par le preneur aux Services de l'Administration Fiscale.

Le preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du bailleur pendant trois années à partir de la fin de chaque exercice, les livres et documents comptables établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui et le cas échéant par ceux qu'il se sera substitué dans les lieux.

### 3. Modalités de paiement des loyers

Les loyers sont payables trimestriellement et d'avance les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre de chaque année à compter de la date de prise d'effet du bail.

a) Pour la période comprise entre la date de prise d'effet du bail et l'ouverture du centre, le preneur réglera au moment de la prise d'effet, un loyer fixé qui ne pourra être supérieur à 2 mois.

b) Pour la période comprise entre l'ouverture du centre et la fin trimestre civil, le preneur réglera, le jour de cette ouverture, un loyer calculé en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre.

Le preneur réglera ensuite son loyer au début de chaque trimestre civil.

Le loyer sera payable au siège du bailleur ou entre les mains du mandataire qu'il aura désigné à cet effet.

#### 4. Participation aux travaux

Le présent bail est en outre consenti et accepté, moyennant le paiement au bailleur, de la participation aux travaux dont le montant H.T. est mentionné ci-avant au "détail de certaines conditions particulières", cette participation aux travaux, qui est assujettie à la T.V.A. au taux actuellement en vigueur, est acquise définitivement au bailleur, au titre de la première commercialisation du local, objet du bail.

#### ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

- Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur un dépôt de garantie représentant la valeur de trois mois de loyer H.T.

- Le dépôt de garantie sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail sans intérêt et, en fin de bail, il sera restitué au preneur après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le bailleur.

- Le dépôt de garantie devra toujours être égal au quart du loyer de base. Il sera en conséquence révisé tous les ans au premier janvier dans les mêmes conditions que celui-ci.

- Le preneur s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer avant son départ, sur ce dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit.

#### TITRE II - CONDITIONS LOCATIVES

Le loyer perçu par le bailleur est net de toutes charges ou déductions quelconques à quelque titre que ce soit.

ARTICLE VI - CHARGES

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, et dans laquelle ce dernier s'inscrit à hauteur de 7 485/10000èmes.

. 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.

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.

. Honoraires de gestion.

. Primes d'assurances.

. Entretien et réfection des parkings, voies, réseaux divers et espaces verts.

. Entretien, réparations du gros oeuvre et ouvrages communs 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.

n/

. 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.

. Dépenses liées à la sécurité du centre commercial et à son gardiennage.

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.

### C. Autres charges

Le preneur devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant, notamment la taxe professionnelle, sans que le bailleur en soit responsable.

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

## 2. REPARTITION 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 à 100 m<sup>2</sup> - coefficient 1
- tranche de surface comprise entre 101 à 300 m<sup>2</sup> - coefficient 0,9
- tranche de surface comprise entre 301 à 500 m<sup>2</sup> - coefficient 0,8
- tranche de surface comprise entre 501 à 1000 m<sup>2</sup> - coefficient 0,7
- tranche de surface comprise au-delà de 1001 à 10 000 m<sup>2</sup> - coef. 0,6
- tranche de surface comprise supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> - coef. 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 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.

### 3. REGLEMENT DES CHARGES

Le bailleur, ou son représentant, établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges communes à répartir entre les preneurs.

Le preneur devra verser, au jour de l'ouverture du centre, sa quote-part de provision pour charges, calculée à partir de ce budget pour la période allant jusqu'à la fin du trimestre civil.

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

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

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 ce celui-ci, la totalité des quote-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.

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

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'Article XXIII seront applicables de plein droit au preneur.

**ARTICLE VII - TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR  
LIVRAISON DU LOCAL ET PRISE DE  
POSSESSION PAR LE PRENEUR**

**1. Travaux exécutés par le bailleur**

Le bailleur livrera au preneur une coque brute de gros-oeuvre, conformément au descriptif et au plan annexés aux présentes.

Le preneur pourra toutefois proposer au bailleur des modifications ou suppléments de prestations concernant le gros-oeuvre, dans les conditions définies au descriptif et au cahier des charges joints au présent bail, étant précisé que le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires seront à la charge du preneur.

Le bailleur se réserve toutefois le droit de refuser les modifications au plan ou au descriptif demandées par le preneur, notamment si elles n'obtiennent pas l'accord des administrations compétentes, ou si l'état d'avancement des travaux ne permet plus d'apporter des modifications.

**2. Date de livraison du local**

La date approximative de livraison de la coque sera confirmée au preneur un mois à l'avance. Au jour de la signature du présent bail, cette date est prévue pour se rattacher au deuxième semestre 1992.

La date définitive retenue pour la livraison de la coque sera notifiée par le bailleur au preneur quinze jours avant ladite livraison, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette livraison aura lieu au plus tard deux mois avant l'ouverture du centre sauf cas de force majeure.

**3. Conditions de livraison du local et prise de possession par le preneur**

Le preneur devra assister à la réception qui aura lieu au jour de la livraison de la coque. Il ne pourra refuser d'entrer dans les lieux que dans l'hypothèse où les réserves formulées lors de cette réception correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils empêcheraient d'entreprendre ses travaux d'aménagement (taux de surcharges insuffisant pour le plancher, par exemple). Dans ce cas, le preneur sera convoqué à nouveau par le bailleur lorsqu'il aura été remédié à ces erreurs ou défauts.

Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus d'entrer dans les lieux ne retarderont pas la prise de possession. Pour être acceptées par le preneur, elles devront être supprimées ou suffisamment atténuées par des travaux de reprise exécutés pour le compte du bailleur. La durée de ces travaux ne devra pas dépasser un mois et ils ne devront pas interrompre les travaux du preneur.

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 présent bail pourra être considéré par le bailleur comme nul et non avenu et, en conséquence, ne prendra pas effet si le bailleur le notifie, ce dernier pouvant disposer immédiatement du local comme bon lui semble.

Dans ce cas, le preneur devra verser au bailleur, à titre de clause pénale forfaitaire, une indemnité correspondant à une année de loyer actualisé conformément aux dispositions de l'Article IV - 1 ; le dépôt de garantie ainsi que toutes sommes déjà versées par le preneur s'imputera sur la somme ainsi due par ce dernier.

#### ARTICLE VIII - TRAVAUX EXECUTES PAR LE PRENEUR

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le cahier des travaux preneur annexé aux présentes.

Il est rappelé que le preneur devra soumettre à l'autorisation du bailleur ou de son représentant, tout projet d'aménagement ayant une incidence sur l'esthétique de la galerie marchande.

Il disposera d'un délai de deux mois à compter de la livraison de la coque, pour exécuter ces travaux. Ce délai ne sera pas modifié par l'application du deuxième alinéa du paragraphe 3/Article VII ci-dessus (travaux de reprise effectués par le bailleur, mais ne retardant pas la prise de possession par le preneur).

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 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 et 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 indexé dans les mêmes conditions qu'à l'Article IV.2.

#### ARTICLE IX - ENTRETIEN - TRAVAUX

Le preneur devra tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état, et supportera toutes les réparations qui pourraient en être nécessaires même s'il s'agit des réparations de l'Article 606 du Code Civil, les dépenses correspondantes étant réparties conformément à l'Article VI-2/ ci-dessus.

Il devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués, les installations techniques et notamment les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, 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 des lieux loués, 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 les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction 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 seraient exécutés sous la direction de l'Architecte ou du Technicien du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

En outre, le preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros oeuvre, d'électricité de protection-incendie et de couverture de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le bailleur restera étranger.

Le preneur devra laisser en fin de bail tous travaux, qu'il s'agisse de travaux d'amélioration, de modification ou de réparation, en ce compris ceux prévus à l'Article VIII, sans indemnité du bailleur, à moins que le bailleur ne préfère la remise en état des lieux, qui s'effectuera aux frais du preneur.

Le preneur devra rendre, en fin de jouissance, les lieux en bon état de réparations de toute sorte, faire dresser à ses frais par l'Architecte du bailleur l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

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 quarante jours, et laisser traverser ses locaux 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 des fluides de chauffage.

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 les lieux loués, 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 à sa Compagnie d'assurances.

## ARTICLE X - SOUS LOCATION - CESSION - CHANGEMENT D'ACTIVITE

### 1. Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie, ni se substituer aucune personne physique ou morale, dans les lieux loués, même à titre gratuit.

### 2. Cession - Droit de préemption

Le preneur ne pourra céder son bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le centre commercial.

Le bailleur, bénéficie, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Pour permettre au bailleur de faire jouer son droit de préemption, le preneur devra l'informer au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention de céder.

La notification faite par le preneur devra comporter sous peine de nullité :

- Tous renseignements concernant la personnalité et les activités antérieures du cessionnaire envisagé et notamment ses noms, qualité, et références bancaires, ainsi que les justifications de son expérience dans l'activité à exploiter dans le fonds de commerce.

- Les conditions essentielles de la cession envisagées :

- . lieu et jour de la vente,
- . date de prise d'effet,
- . prix,
- . modalités de paiement,
- . clauses particulières.

Le bailleur devra informer le preneur, dans un délai d'un mois à compter de la notification et dans les mêmes formes, de sa décision d'user de son droit de préemption.

Le bailleur sera appelé à concourir à tout acte de cession et une expédition lui sera remise au frais du preneur dans le mois de la signature.

Cet acte devra stipuler que le preneur cédant restera garant conjointement avec le cessionnaire pendant trois années du paiement des loyers et accessoires, et plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail sauf en cas d'exercice du droit de préemption par le bailleur.

### 3. Changement d'activité

Aucun changement d'activité ne peut avoir lieu sans autorisation du bailleur et respect de la procédure des Article 34 et suivants du Décret du 30 septembre 1953.

L'exercice de tout commerce non autorisé, de même que le défaut des procédures légales constituera un motif pour le bailleur, susceptible d'être sanctionné par l'exercice de la clause résolutoire.

## ARTICLE XI - CONDITIONS D'EXPLOITATION

### 1. Amplitude minimum d'ouverture

Le preneur s'engage à exploiter son local pendant les douze mois de l'année sans interruption, ni fermeture annuelle, avec une amplitude minimum de 68 heures par semaine, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Cette amplitude pourra être modifiée par le bailleur, après consultation de l'association des commerçants du centre commercial.

Cette obligation constitue une condition déterminante du bail.

### 2. Garnissement des lieux

Le preneur s'engage à tenir les locaux loués constamment équipés de matériel et de marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent bail.

### 3. Ouverture - Maintien en état normal d'exploitation

Le preneur devra ouvrir son magasin le jour fixé pour l'ouverture du centre.

En cas de retard, sauf en cas de force majeure notifié dès sa survenance au bailleur, il devra verser en sus du loyer une indemnité de retard, égale au double du loyer dû pour la même période et calculé prorata temporis. Toutefois, cette indemnité n'est pas cumulable avec celle prévue à l'Article VIII.

A compter de cette ouverture, le preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale. Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Il fera son affaire personnelle de l'exploitation commerciale des lieux loués sans interruption, déclarant avoir apprécié lui-même les différents facteurs de commercialité ayant déterminé son choix de prendre les locaux en location.

## ARTICLE XII - ESTHETIQUE - PUBLICITE

Le preneur s'engage dans sa propre publicité relative exclusivement à son activité dans le centre, à utiliser obligatoirement le nom du centre commercial et le sigle que le bailleur aura éventuellement créé en respectant le graphisme et les couleurs, le bailleur se réservant de modifier ultérieurement le nom du centre commercial et/ou son sigle.

Tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du centre commercial devra être soumis à l'approbation du bailleur.

En ce qui concerne l'apposition d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la façade ou sur les façades communes, le preneur ne pourra en aucun cas agir sans l'autorisation expresse du bailleur ou de son représentant. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

**ARTICLE XIII - UTILISATION PRIVATIVE A TITRE TEMPORAIRE  
DES PARTIES COMMUNES**

Le bailleur se réserve la possibilité d'accorder à titre temporaire des droits d'occupation à usage privatif de certaines surfaces ou emplacements normalement affectés aux parties communes du centre commercial, ou à l'extérieur du centre commercial, certaines surfaces ou emplacements affectés aux parkings des véhicules.

**ARTICLE XIV - REGLEMENT INTERIEUR**

Le règlement intérieur annexé au présent bail précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du centre commercial. Il s'impose à tous les exploitants comme étant une condition du présent bail.

Le preneur déclare avoir pris connaissance de ce règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, ainsi que par tous ceux auxquels, à quelque titre que ce soit, il transférera la jouissance des locaux, s'il y est autorisé par ailleurs.

Le règlement intérieur pourra être à tout moment modifié ou complété par le bailleur après consultation de l'Association des Exploitants du Centre commercial, auquel le preneur a l'obligation d'adhérer.

En cas de modification, le preneur devra respecter les clauses et stipulations du nouveau règlement intérieur, et les faire respecter par ses collaborateurs, et employés, ainsi que par tous ceux auxquels il transférera la jouissance des locaux, s'il y est autorisé par ailleurs, cette obligation constituant une condition du présent bail.

Sans recours possible contre le bailleur, le preneur devra payer directement les amendes ou pénalités qui pourront lui être infligées pour non respect des dispositions du règlement intérieur et sera tenu de celles éventuellement encourues du fait des personnes travaillant à son service.

Le preneur versera le montant des amendes et pénalités correspondantes au bailleur ou à son mandataire, qui les portera en déduction des charges du centre commercial.

#### ARTICLE XV - GESTION DU CENTRE COMMERCIAL

Le bailleur pourra confier la gestion du centre à tout mandataire de son choix.

Le preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

Le preneur s'engage à supporter sa quote-part du montant des honoraires dus au gestionnaire.

#### ARTICLE XVI - ASSOCIATION DES COMMERCANTS

La promotion commerciale du centre sera assurée par une Association des commerçants qui groupera tous les exploitants.

Le preneur s'engage, à titre de condition déterminante sans laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, à adhérer à ladite Association, à participer à ses efforts et à supporter sa quote-part des dépenses de promotion générale, telle qu'elle est définie par les statuts.

La non-adhésion, le retrait ou l'exclusion entraîneront l'application de l'Article XXII du bail.

Le preneur s'engage à faire adhérer à ladite Association tous ceux qui lui succéderont dans la jouissance des locaux. A défaut, il restera personnellement responsable, aux lieux et place du cessionnaire qui n'aura pas adhéré, de toutes les charges et obligations qui lui auraient incombées s'il avait été adhérent.

Dans l'intérêt de l'animation et de la gestion du centre, le preneur s'engage à ~~communiquer mensuellement au bailleur ou à son~~ représentant, son chiffre d'affaires réalisé. Il est entendu que les chiffres d'affaires ainsi communiqués pourront faire l'objet d'une diffusion interne au profit des différents exploitants, ces derniers s'interdisant la diffusion externe au centre de ces résultats.

Mandat est d'ores et déjà donné au bailleur, lequel pourra donner procuration à l'une des personnes dont il sera responsable, pour pouvoir procéder au nom et pour le compte du preneur, aux formalités de constitution de ladite Association, afin de lui donner la capacité juridique et la personnalité morale.

## ARTICLE XVII - IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, le preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts et taxes relatifs aux lieux loués ; 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 XVIII - ASSURANCES

### 1. Assurances souscrites par le bailleur

- Le bailleur a souscrit toutes polices d'assurances utiles pour couvrir les dommages pouvant survenir au cours des travaux dont il assure la maîtrise d'ouvrage.

- Dès l'achèvement des travaux de construction, le bailleur souscrira les polices nécessaires pour couvrir les dommages matériels pouvant affecter les biens immobiliers dont il est propriétaire.

Les contrats prévoient notamment la renonciation à recours des assureurs du bailleur contre le preneur.

Il souscrira également une police d'assurance de responsabilité civile pour tous dommages causés aux tiers, y compris les occupants.

### 2. Assurances souscrites par le preneur

#### a. Pendant la période de travaux

Dès son entrée dans les lieux, le preneur devra assurer ses propres travaux en souscrivant une police Dommages-Ouvrage conformément aux dispositions de la Loi numéro N° 78-12 du 4 janvier 1978 ainsi qu'une police dommages et responsabilité civile pendant la période de construction.

Le preneur devra par ailleurs, dès qu'il aura entreposé des biens meubles dans les locaux, les faire assurer contre les risques d'incendie-explosions, dommages électriques et dégâts des eaux, comme il est dit ci-après.

Les contrats visés ci-dessus comporteront une clause de renonciation réciproque à tous recours entre les parties, qui s'engagent à obtenir les mêmes renoncations de leurs assureurs.

Ces contrats devront comporter une garantie en matière de recours des voisins, des occupants et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance.

b. Pendant la période d'exploitation

- police d'assurance de dommages :

Le preneur devra assurer ses aménagements, équipements mobilier et marchandises, contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Ces polices devront prévoir une renonciation à recours contre le bailleur et éventuellement le syndic et le syndicat de copropriété, ainsi qu'une clause de renonciation à recours contre tous les autres preneurs de l'immeuble, qui devront s'engager à obtenir les mêmes renonciations de leurs assureurs.

Ces contrats devront également comporter une garantie en matière de recours des voisins et des tiers, ainsi qu'en matière de privation de jouissance.

- police d'assurance de responsabilité civile

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation, les préjudices corporels devant être couverts sans limitation de somme (sous réserve des dispositions de l'annexe Dommages Exceptionnels), et les dommages matériels et immatériels consécutifs, à concurrence d'un minimum de 2 000 000 Frs par sinistre. Ce minimum pourra être révisé sur demande du bailleur.

c. Disposition particulières à toutes les polices

Le preneur devra adresser au bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, copie d'une note de couverture avant toute mise en exploitation.

Il devra par ailleurs, pouvoir justifier à tout moment de la validité de ces assurances et du paiement des primes.

Faute par le preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le preneur s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Le preneur s'engage en outre à aviser le bailleur de toute aggravation du risque, 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 prendre en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Les polices d'assurances souscrites par le preneur devront prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le bailleur de toutes modifications ou suspensions de garanties.

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

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

Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

#### ARTICLE XIX - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur :

- 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 commercial.

- En cas de dommages, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais.

- En cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties communes, le bailleur lui-même n'assumant aucune obligation de surveillance.

- En cas d'agissements anormaux des autres commerçants du centre, de leur personnel ou de leur fournisseurs.

- 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, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques.

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 XX - VISITE DES LIEUX

Le bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués pendant les heures d'ouverture, afin de prendre toutes mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter lesdits locaux.

ARTICLE XXI - RESTITUTION DU LOCAL LOUE

En cas de cessation pour une raison quelconque, ou de non-renouvellement du présent bail à son expiration, le preneur devra, préalablement à tout retrait de mobilier ou de marchandise, justifier qu'il est à jour dans le paiement de toutes les charges et loyer qui lui incombent aux termes du présent contrat de bail

ARTICLE XXII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail, ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer ou ses accessoires, le présent bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après 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.

1. 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 les lieux loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs,

En effet, le preneur reconnaît que le montant du loyer tient compte des frais à engager par lui pour les travaux d'aménagement du local qui lui est livré, lesdits travaux devenant au moment où le bail aura cessé de produire ses effets, la propriété du bailleur par voie d'accession.

Dès la résiliation, le preneur sera débiteur de plein droit jusqu'à la reprise de possession des lieux par le bailleur, d'une indemnité d'occupation journalière forfaitairement fixée à 1/360èmes du dernier loyer annuel majorée de 20% et de la TVA alors en vigueur. Les charges de toutes natures seront dues jusqu'au jour de la libération effective des locaux.

Enfin, le preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extra-judiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le bailleur aura exposé.

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

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 devrait verser au bailleur une indemnité égale à 10% des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auraient été engagées, ceci à titre de clause pénale forfaitaire.

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 résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées.
- porteront intérêt conformément à la "Clause d'Intérêt" (Article XXIII).

#### ARTICLE XXIII - CLAUSE D'INTERET

Tout retard dans le paiement d'une somme exigible (loyer, charges) fera l'objet d'un calcul d'intérêt :

- Au taux des avances sur titres consenties par la Banque de France 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 présent bail.

#### ARTICLE XXIV - FRAIS ET HONORAIRES - ELECTION DE DOMICILE COMPETENCE

~~Au cas où le preneur demanderait à faire enregistrer le bail, les frais correspondants seront à sa charge.~~

Le bailleur fait élection de domicile dans son siège social. Quant au preneur, il fait élection de domicile à son siège social ou son domicile jusqu'à la date de prise d'effet du bail, puis à cette date dans les lieux loués.

Pour tous litiges relatifs aux présentes, et qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les parties donnent compétence aux Tribunaux de TOURS, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appels en garantie.

Les frais et honoraires afférents à l'établissement du présent bail seront à la charge du preneur, ainsi que les honoraires de commercialisation à hauteur de 15% HT d'un année de loyer HT.

Leur montant est indiqué comme il est mentionné ci-avant au "Détail de certaines conditions particulières".

**ARTICLE XXV - ASSUJETTISSEMENT A LA TVA**

Le bailleur convient d'opter pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie. Cette taxe sera également à la charge du preneur de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

**ARTICLE XXVI - RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES**

Les pièces contractuelles comprennent :

1. Le présent bail,
2. Le descriptif général du centre commercial, et le cahier des charges techniques des locaux commerciaux,
3. Le ou les plans du local,
4. Le règlement intérieur,
5. Les statuts de l'Association des commerçants du centre commercial.

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

Fait à *Paris*

Le *19 Août 1992*

En deux exemplaires

Pour le Preneur



Pour le Bailleur



CENTRE COMMERCIAL SAINT-PIERRE-DES-CORPS  
GALERIE MARCHANDE

PROCES-VERBAL DE RECEPTION DE COQUES

MAITRE D'OUVRAGE : S.C.A DE LA ZAC DE ROCHEPINARD

N° DOSSIER : 682

REUNION DU : 11.09.92

PRESENTS : M<sup>r</sup> VANNIER M<sup>r</sup> VERON

COQUE N° : B7

ENSEIGNE : COSMOPOLITAN

PRENEUR : M<sup>r</sup> SCOTTO

Le Preneur déclare prendre possession de la coque n° B7 et l'accepte en l'état.

~~sans réserves,~~

- avec les réserves suivantes :

SOLS ok.

MURS ok.

PLAFONDS ok.

LOTS TECHNIQUES

- Electricité ok
- Climatisation ok
- EV/EU-EF ok → collecteur à changer.
- Courant faible ok
- Tél : ok
- Sprinkler ok

DIVERS Nettoyage rebord piscine et jaquettes

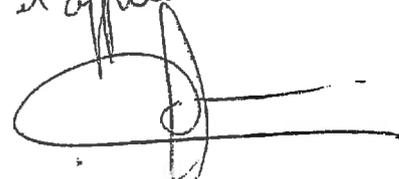
Délai de levée des réserves : 14.09.92

Dressé à St-Pierre-des-Corps, le 11.09.92 - Par M. VANNIER

Lu et approuvé  
Le Preneur

Lu et Approuvé  


Lu et approuvé  
DESIGN ARCHITECTURAL

Lu et approuvé  


Règlements effectués ce jour :

- Compte Prorata :
- Assistance Preneur :
- Incendie :

7590,40 TTC  
13046,00 TTC  
TTC