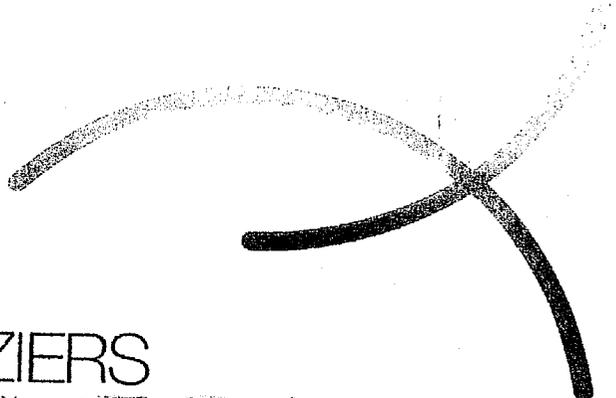


# BAIL COMMERCIAL CENTRE COMMERCIAL



BEZIERS  
RIVEGAUCHE

PATACREFE

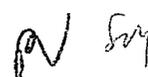
n° 302

\*\*\*\*\*

  
PV 5/9

## SOMMAIRE GENERAL

IDENTITE DES PARTIES	5
TITRE I : DESCRIPTIF DU CENTRE COMMERCIAL	
STIPULATIONS PARTICULIERES	6
A- Descriptif du Centre Commercial	6
B- Engagement des parties – Délai d’achèvement	8
1- Engagement des parties	8
2- Définition et délais d’achèvement	8
2-1 Nature des locaux	8
2-2 Majoration des délais	8
2-3 Constatation de l’achèvement – Procès-verbal	9
C- Stipulations particulières du Bail	10
1- Désignation	10
2- Prise d’effet – Durée	10
3- Activité autorisée	10
4- Enseigne Commerciale	10
5- Loyer	11
6- Indice d’actualisation	12
7- Taux de participation au fonds de soutien à la tarification des parkings	12
8- taux de participation au fonds de Marketing	12
9- Dépôt de garantie	13
10- Clauses particulières	13
10-1 Droit d’entrée	13
10-2 Honoraires Assistance technique et Frais Techniques	13
10-3 Non rétablissement	14
10-4 Contrat de distribution	14
10-5 Substitution	14
10-6 Pacte de préférence	14
11- Participation au budget du GIE	15
12- Estimation de charges	15
TITRE II : CONDITIONS GENERALES	16
Article I     DESIGNATION	16
Article II    DUREE-ENTREE EN JOUISSANCE	16
Article III   ACTIVITES AUTORISEES	17
Article IV    ENSEIGNE COMMERCIALE	17
Article V     LOYERS ET ACCESSOIRES	17
5-1 Loyer variable	17
5-2 Loyer Minimum Garanti	18
5-3 Taxe sur la Valeur Ajoutée	18
5-4 Indexation	18
5-5 Charges	19
5-6 Fonds de soutien à la tarification du parking	19
Article VI    DEPOT DE GARANTIE	20
Article VII   STIPULATIONS PARTICULIERES	20
Article VIII  CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES	20
8-1 Activités autorisées	20
8-2 Exploitation commerciale	21

	8-2-1 Garnissement	21
	8-2-2 Maintien en état normal d'exploitation	21
	8-2-3 Carte de paiement	22
	8-2-4 Autorisations administratives	22
	8-3 Entretien – Réparations	22
	8-3-1 Charges des Réparations	22
	8-3-2 Travaux du Preneur	23
	8-3-3 Travaux du Bailleur	24
	8-3-4 Information	24
	8-4 Impôts et taxes	24
	8-5 Nantissement – Cession – Sous location	25
	8-5-1 Nantissement	25
	8-5-2 Sous location	25
	8-5-3 Droit de cession	25
	8-5-4 Pacte de préférence	25
	8-5-5 Régularisation de la cession	26
	8-6 Responsabilité et Recours	27
	8-7 Règlements – Utilisation générale des parties privatives et communes	27
	8-7-1 Observation des règlements	27
	8-7-2 Modification du Règlement intérieur	28
	8-7-3 Sanctions	28
	8-7-4 Utilisation des parties communes	28
	8-7-5 Utilisation des parties privatives	29
	8-7-6 Utilisation des parkings	29
Article IX	NON CONCURRENCE	29
Article X	GROUPEMENT DES COMMERCANTS-PUBLICITE PROMOTION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL	30
	10-1 G.I.E	30
	10-2 Publicité	30
	10-3 Promotion de l'Ensemble Commercial	31
Article XI	ESTHETIQUE-ENSEIGNE	32
Article XII	VISITE DES LIEUX	33
Article XIII	RESTITUTION DES LIEUX	33
Article XIV	MODIFICATIONS-TOLERANCES-INDIVISIBILITE	34
Article XV	CHIFFRE D'AFFAIRES	34
	15-1 Définition du chiffre d'affaires	34
	15-2 Obligations du Preneur	34
Article XVI	MODALITES DE PAIEMENT	36
Article XVII	REMBOURSEMENT DES CHARGES	37
Article XVIII	ASSURANCES	38
Article XIX	CLAUSE RESOLUTOIRE-SANCTIONS	39
Article XX	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	41
Article XXI	FRAIS-ELECTION DE DOMICILE-COMPETENCE	41

2

W

SM

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

- 1° - La société **PRESIDENT WILSON**, Société en nom collectif au capital de 1.000 €, dont le siège social est à BEZIERS (34), 91 Avenue du Président Wilson, immatriculée au RCS de BEZIERS sous le n° 480.277.151,

Représentée aux présentes par sa gérante la société **SOCRI PROMOTIONS**, Société anonyme au capital de 1.024.000 €, dont le siège est à VENCE (06140) 2431, route de Cagnes, immatriculée au RCS de GRASSE sous le numéro B.869.200.147, elle-même représentée par Monsieur Nicolas CHAMBON en vertu d'un pouvoir en date du 05 mars 2007 délivré par Monsieur Henri CHAMBON Président du Conseil d'administration de la société.

Ci après désignée "**LE BAILLEUR**"

**D'UNE PART**

- 2° - La société **MADEVAL**, société en nom collectif au capital de 2.000 €, dont le siège social est sis à MARSEILLE (13014), 31 Boulevard Charles MORETTI, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le n° 451.341.440, et représentée par Messieurs Serge MAHDESSIAN et Pascal VALLE, en leur qualité de co-gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après désignée "**LE PRENEUR**"

**D'AUTRE PART**

Handwritten signatures in black ink, consisting of two distinct scribbles, one above the other.

**TITRE I :**  
**DESCRIPTION DU CENTRE COMMERCIAL**  
**ET STIPULATIONS PARTICULIERES**

**A – DESCRIPTION DU CENTRE COMMERCIAL :**

Les locaux objet du présent BAIL dépendent d'un Centre Commercial situé sur le territoire de la commune de BEZIERS (HERAULT) avenue Wilson, dans le périmètre de la ZAC du QUARTIER DE L'HOURS.

L'aménagement de cette ZAC a été confié par la Ville de BEZIERS à la société d'économie mixte dénommée SEBLI aux termes d'une convention publique d'aménagement approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 08 juillet 2002. Le dossier de création de ladite ZAC a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2003.

La ZAC DU QUARTIER DE L'HOURS est divisée en cinq îlots, dénommés, îlot A, îlot B, îlot C, îlot D et îlot E.

L'îlot A de ladite ZAC a fait l'objet d'une division en volume dans le cadre d'un Etat Descriptif de Division en date du 27 décembre 2006 déposé au rang des minutes de Me Dominique GRASSET, Notaire Associé à BAILLARGUES (34).

1°) La SNC PRESIDENT WILSON a acquis de la société SEBLI divers lots volumétriques dudit îlot, aux termes d'un acte authentique de vente en date du 27 décembre 2006 passé par devant Me Dominique GRASSET Notaire Associé à BAILLARGUES (34) avec la participation de Me André BONNARY Notaire associé à MONTPELLIER (34), et notamment le lot de volume n°1 lui permettant d'envisager la construction d'un immeuble à vocation commerciale et de loisirs dénommé Centre Commercial et de Loisirs « Béziers Rive Gauche ».

2°) Le Conseil Municipal de la ville de BEZIERS par délibération en date du 28 septembre 2004 avait préalablement agréé la cession du foncier nécessaire à la réalisation du projet, par la SEBLI au profit de SOCRI à laquelle s'est régulièrement substituée la SNC PRESIDENT WILSON.

3°) Ce Centre Commercial composé de 2 niveaux commerciaux, reposant sur 2 niveaux souterrains de parkings de 1500 places environ de stationnement, et d'un programme de cinémas et activités complémentaires en superstructure totalisera 42.000 m<sup>2</sup> de SHON et fera partie d'un ensemble immeuble complexe comprenant en superstructure : Deux immeubles de bureaux dénommés « Centre d'affaires Wilson » et un immeuble de logement dénommé « Les Quais Rive Gauche ».

L'accès au Centre Commercial se fera par le rez-de-chaussée supérieur donnant sur le rond point de l'HOURS, le rez-de-chaussée inférieur donnant sur les trottoirs des voies supérieures de la RN112 et par les parkings en sous-sol.

4°) Les autorisations d'exploitation commerciale des locaux commerciaux soumis à autorisation ont été obtenues le 17 janvier 2006 et n'ont fait l'objet d'aucun recours.

W

W

W

5°) Le permis de construire de la partie commerciale dudit projet a été obtenu le 19 avril 2006 et n'a fait l'objet d'aucun recours.

6°) La gestion locative du Centre Commercial sera assurée par la société SOCRI GESTION ou toute autre société que LE BAILLEUR déciderait de lui substituer.

La gestion des espaces verts sera confiée à une AFUL créée entre les divers propriétaires foncier, qui en assurera l'entretien.

7°) La promotion et l'animation du Centre Commercial seront assurées par le gestionnaire du Centre Commercial grâce au fonds de Marketing institué par LE BAILLEUR et financé par l'ensemble des commerçants du Centre Commercial Béziers Rive Gauche.

8°) Le bon fonctionnement d'un tel Centre Commercial implique certaines servitudes pour les exploitants qui le constituent. Son équilibre est seul susceptible de permettre une exploitation rationnelle et d'assurer sa pleine réussite commerciale.

Il est précisé en particulier que LE BAILLEUR et/ou la copropriété qui pourrait être constituée pourront être amenés, pour assurer un meilleur fonctionnement du Centre Commercial, à modifier sa distribution, la référence à tous plans ou documents est donc faite à titre purement indicatif; les seuls ayant la valeur contractuelle étant ceux des locaux dont la jouissance privative est concédée au preneur en vertu des présentes.

En conséquence, LE BAILLEUR et/ou la copropriété se réserve le droit de modifier, à sa seule convenance, les accès extérieurs ou intérieurs du Centre Commercial, les emplacements des divers locaux, à la seule exception du local présentement loué qui ne peut être déplacé sans l'accord du PRENEUR.

9°) LE PRENEUR, pour sa part, déclare avoir une parfaite connaissance des obligations et sujétions de toute nature qu'implique nécessairement pour les exploitants, l'appartenance à ce Centre Commercial et déclare qu'il a décidé de prendre à Bail commercial les locaux qui lui sont proposés dans les conditions ci-après stipulées.



## **B. ENGAGEMENT DES PARTIES – DELAI D'ACHEVEMENT**

### **1°) ENGAGEMENT DES PARTIES**

LE BAILLEUR donne par les présentes à bail au PRENEUR, lequel s'engage de façon définitive et irrévocable à les exploiter, les locaux commerciaux ci-après désignés, aux conditions générales et particulières du présent Bail Commercial (ci-après « le BAIL ») soumis aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et à celles non codifiées du Décret n° 53960 du 30 septembre 1953.

### **2°) DEFINITION ET DELAI D'ACHEVEMENT**

#### **2-1 Nature des locaux**

Le présent Bail est consenti en l'état futur d'achèvement des locaux. Lesdits locaux seront par ailleurs livrés au PRENEUR brut de décoffrage, tous les aménagements intérieurs des locaux étant à la charge exclusive de ce dernier.

De convention expresse les parties s'en réfèrent pour les termes « achèvement des locaux » au sens qui lui est donné à l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif à la vente de locaux en l'état futur d'achèvement.

Toutefois en cas de décalage de la date d'achèvement résultant d'une des conditions ci-après, la date de mise à disposition des locaux sera décalée d'autant.

#### **2-2 Majoration de délais**

La date de livraison prévue à l'article C 2-1 ci-après, sera majorée des délais résultant à savoir :

- Des cas de force majeure, telle que définie par la jurisprudence.
- Ou plus généralement, d'une cause légitime de suspension des délais de livraison.

Pour l'application de cette disposition, sont considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- Les jours d'intempéries au sens de la réglementation du travail,
- La grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier,
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- Les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier.

S'il survient un cas de force majeure ou cause légitime de suspension des délais de livraison, la date prévue pour l'achèvement des travaux sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux du BAILLEUR, lequel devra informer le PRENEUR au plus vite de l'évènement de force majeure ou de cause légitime, et l'informer du retard dans la date de mise à disposition des locaux.

PV

Jy

Ces délais seront certifiés par le pilote de l'opération.

### **2-3 Constatation de l'achèvement – Procès verbal.**

Dès l'achèvement des travaux, le BAILLEUR convoquera le PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de participer dans les QUINZE (15) jours, à un rendez-vous destiné à établir contradictoirement le procès-verbal constatant l'achèvement des locaux, leur état et leur mise à disposition du PRENEUR.

Les réserves exprimées dans ledit procès-verbal, devront être levées dans les quinze jours suivant la constatation de l'achèvement et de la prise de possession des locaux.

Si le PRENEUR est absent ou non représenté à ce rendez-vous, Le BAILLEUR le convoquera à un deuxième rendez-vous, dans les mêmes formes que celles prévues pour la première convocation, dans les QUINZE (15) jours du premier rendez-vous.

En cas d'absence à ce second rendez-vous et sans accord amiable contraire, le PRENEUR sera alors réputé avoir pris possession des lieux, lesquels seront réputés conformes, et sera en conséquence, à compter de cette date redevable du loyer et tous ses accessoires.

En conséquence, le PRENEUR sera tenu de prendre les locaux loués selon les stipulations du présent Bail, lequel prendra effet de plein droit ce même jour.

A compter de la date d'établissement du procès-verbal contradictoire, et sans qu'il soit besoin d'autre forme, le présent Bail sera tenu pour la Convention Locative devant régir les relations entre les parties selon les conditions particulières et générales stipulées ci-après et/ou résultant des documents qui pourraient être finalisés d'ici là, tels que Règlement de Copropriété, Statuts du GIE, de l'AFUL ou de l'ASL, dont le PRENEUR reconnaît d'ores et déjà avoir eu connaissance.

Si le PRENEUR, estime ne pas pouvoir accepter la mise à disposition des locaux et à défaut d'accord entre les parties sur le caractère légitime de la réclamation, il sera fait appel à un expert désigné d'un commun accord ou à défaut à un expert judiciaire désigné par le Président du TGI de BEZIERS sur requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra statuer dans les deux mois à compter de sa saisine ou de sa désignation. Si l'expert désigné estime que les locaux sont en état d'être mis à disposition, le PRENEUR sera réputé avoir pris possession des locaux dès la date à laquelle avait été fixée le rendez-vous de livraison des locaux. Inversement, si l'expert désigné confirme la position du PRENEUR, le BAILLEUR devra mettre les locaux en conformité dans les meilleurs délais.



Les frais d'expertise, seront à la charge du BAILLEUR ou du PRENEUR selon que l'expert aura conclu ou non à l'achèvement des locaux. Les parties renoncent expressément à exercer tous recours par voie d'appel ou de cassation contre la décision de l'expert lequel agit en qualité d'amiable compositeur en application des articles 1474, 1482 et 1497 du Nouveau Code de Procédure Civile.

## C – STIPULATIONS PARTICULIERES DU BAIL

L'ensemble de ces stipulations complète, modifie ou abroge, suivant le cas, celles contenues dans les conditions générales du Bail, pour chaque article référencé ci-après.

### 1 – DESIGNATION : (Titre II – article I)

LOCAL N°	: 302
NIVEAU NGF	: 28,50
SURFACE GLA	: 620 m <sup>2</sup>
Dont	: 325 m <sup>2</sup> de surface plancher
	: 161 m <sup>2</sup> de mezzanine
	: 134 m <sup>2</sup> de terrasse

### 2 – PRISE D'EFFET- DUREE : (Titre II – article II)

#### 2-1 PRISE D'EFFET :

LE BAILLEUR s'engage à livrer au PRENEUR les locaux désignés ci-dessus au plus tard **TROIS (3) mois** avant la date d'ouverture au public du Centre Commercial, laquelle à titre indicatif devrait intervenir, sauf cause légitime de retard ou cas de force majeure, au plus tard pour le **deuxième semestre 2010**.

#### 2-2.DUREE :

Le présent bail est conclu pour une durée de **DIX ans** qui commencera à courir à compter de la date de livraison des locaux loués, laquelle sera tenue pour la date de prise d'effet du bail.

### 3 – ACTIVITE AUTORISEE : (Titre II – article III)

«RESTAURANT sur le thème principal de la crêpe, et à titre accessoire à l'activité principale : vente à emporter de crêpes et boissons non alcoolisées.»

### 4 – ENSEIGNE COMMERCIALE : (TITRE II – article IV)

«PATACREPE»

*pa*

*D*

*54*

## 5 – LOYER : (Titre II – article V)

### 5-1 : LOYER VARIABLE : (Titre II – article 5-1)

Le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'un loyer variable sur le chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé dans les locaux loués, fixé selon les taux ci-après :

- **5,50 %** (Cinq virgule cinquante pour cent) HT appliqué sur la tranche dudit chiffre d'affaires inférieure ou égale à 1.500.000 € HT,
- **Et 6 %** (Six pour cent) HT appliqué sur la tranche dudit chiffre d'affaires supérieure à 1.500.000 € HT,

Le montant de ce seuil de 1.500.000 € sera actualisé lors de la prise de possession du local objet des présentes en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de base pour le calcul de cette actualisation étant celui visé au § 6 ci-dessous, et l'indice de variation le dernier connu lors de la prise de possession dudit local.

**Cependant les parties ont expressément convenu de pondérer cette actualisation de sorte que la variation dudit indice ne puisse en aucun cas être inférieure à + 2,5% par an ou supérieure à + 3,5% par an.**

**En conséquence, dans l'hypothèse où après application de l'actualisation telle que visée ci-dessus, le coefficient de variation serait inférieur à + 2,5% par an, les parties conviennent que le coefficient plancher de + 2,5% par an serait appliqué. A l'inverse dans l'hypothèse où le coefficient de variation serait supérieur au plafond de + 3,5% par an visé ci-dessus, seul ledit plafond serait appliqué.**

Le montant actualisé de ce seuil sera ensuite indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction conformément aux dispositions de l'article 5-4 du Titre II.

### 5-2 : LOYER MINIMUM GARANTI : (Titre II – article 5-2) :

Le loyer minimum garanti annuel (LMG) Hors Taxes s'établira comme suit :

- Plancher : 170 € HT / m<sup>2</sup> soit 55.250 € HT,
- Mezzanine : 85 € HT/ m<sup>2</sup> soit 13.685 € HT,
- Terrasse : 85 € HT/ m<sup>2</sup> soit 11.390 € HT,

Soit globalement à la somme annuelle Hors Taxes de **80.325 € (Quatre vingt mille trois cent vingt cinq euros)**

Néanmoins, pour faciliter l'installation du PRENEUR, le BAILLEUR a accepté, à titre exceptionnel, de pondérer ce loyer minimum garanti durant la 1<sup>ière</sup> et la 2<sup>ième</sup> année de location. Celui-ci s'établira donc globalement comme suit :

- LMG pour la 1<sup>ière</sup> année de location pour les 620 m<sup>2</sup> GLA fixé à **114,31 € HT/m<sup>2</sup>/an** soit à **70.875 € HT/an**,
- LMG pour la 2<sup>ième</sup> année de location pour les 620 m<sup>2</sup> GLA fixé à **121,93 € HT/m<sup>2</sup>/an** soit à **75.600 € HT/an**,
- LMG à compter de la 3<sup>ième</sup> année de location fixé globalement à **80.325 € HT/an**,

L'ensemble des montants ci-dessus fixés seront actualisés entre la date de signature des présentes et la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction et selon la formule suivante :  $LMA = LMG \times I' : I$  formule dans laquelle :

*(Signature manuscrite)*

- LMA** = Loyer Minimum Garanti Actualisé  
**LMG** = Loyer Minimum Garanti fixé ci-dessus pour l'année considérée.  
**I'** = Indice Insee du Coût de la Construction publié par l'INSEE au jour de la prise d'effet du Bail  
**I** = Indice Insee du Coût de la Construction visé à l'article C6 Titre I infra.

**Il est ici précisé que ladite actualisation sera pondérée de la même manière que le seuil du loyer variable visé au § 5-1 ci-dessus, savoir dans une amplitude comprise entre + 2,5 % et + 3,5 % par an.**

L'actualisation du loyer à la date de prise de possession sera notifiée à cette date par le Bailleur, le loyer minimum garanti actualisé ne pouvant en aucun cas être inférieur au loyer minimum garanti ci-dessus convenu.

Le montant actualisé des LMG entrant en vigueur postérieurement à la prise d'effet du bail sera ensuite indexé, savoir :

- Au 1<sup>er</sup> anniversaire de la prise de possession des locaux pour le LMG de la 2<sup>ème</sup> année de location ;
- Au 2<sup>ème</sup> anniversaire de la prise de possession des locaux pour le LMG de la 3<sup>ème</sup> année de location ;

En fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, l'indice de base étant celui connu au jour de la prise d'effet du présent Bail, l'indice de variation le dernier connu au jour de l'entrée en vigueur desdits montants.

L'indexation sera ensuite annuelle, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, conformément aux dispositions de l'article 5-4 du Titre II.

### **5-3 : REGLEMENT : (Titre II – article 16-2) :**

Par dérogation aux dispositions de l'article 16-2 du Titre II, les loyers ne seront dus qu'à compter de l'ouverture du Centre Commercial au public.

### **6 – INDICE DE BASE POUR LE CALCUL DE L'ACTUALISATION :**

Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007 = 1443

### **7 – TAUX DE LA PARTICIPATION AU FONDS DE SOUTIEN A LA TARIFICATION DU PARKING : (Titre II – article 5-6)**

**1 ‰ HT (Un pour mille) du chiffre d'affaires annuel H.T.**

### **8 – TAUX DE PARTICIPATION AU FONDS MARKETING : (Titre II – article 10-3) :**

Le montant de la participation aux budgets d'ouverture et de fonctionnement du fonds marketing est fixé comme suit :

- Budget d'ouverture : **10.000 € HT (Dix mille euros Hors Taxes).**
- Budget de fonctionnement : **5.000 € HT /an (Cinq mille euros Hors Taxes par an).**

*2*

*2*

*SM*

Le montant de ces participations sera actualisé entre la date de signature des présentes et celle de leur exigibilité en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de base pour le calcul de cette actualisation étant celui visé au § 6 ci-dessus, et l'indice de variation le dernier connu lors de l'actualisation.

**Il est ici précisé que ladite actualisation sera pondérée de la même manière que le seuil du loyer variable visé au § 5-1 ci-dessus, savoir dans une amplitude comprise entre + 2,5 % et + 3,5 % par an.**

**Au surplus, et par dérogation aux dispositions de l'article 10.3-4 du Titre II des présentes la contribution au budget d'ouverture sera payable en totalité au 1<sup>er</sup> juillet 2009.**

#### **9 – DEPOT DE GARANTIE : (Titre II – article VI) :**

Versement d'un montant de **20.081 € (Vingt mille quatre vingt un euros)** correspondant à trois (3) mois de loyer minimum garanti hors taxes.

#### **10 - CLAUSES PARTICULIERES : (titre II – article VII)**

##### **10-1. DROIT D'ENTREE :**

Le présent Bail a été consenti par le BAILLEUR au PRENEUR moyennant le versement par ce dernier, à titre de droit d'entrée, d'une somme forfaitaire de **35.437 € HT (Trente cinq mille quatre cent trente sept euros Hors Taxes)**, versée au BAILLEUR selon l'échéancier suivant :

- 11.813 € HT ce jour, lequel lui en donne bonne et valable quittance sous réserve de l'encaissement du chèque présenté au paiement,
- 23.624 € HT à la prise de possession des locaux objet des présentes,

La somme à devoir à la prise de possession des locaux objet des présentes sera actualisée lors de son exigibilité en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de base pour le calcul de cette actualisation étant celui visé au § 6 ci-dessus, et l'indice de variation le dernier connu lors de l'actualisation.

**Il est ici précisé que ladite actualisation sera pondérée de la même manière que le seuil du loyer variable visé au § 5-1 ci-dessus, savoir dans une amplitude comprise entre + 2,5 % et + 3,5 % par an.**

Au surplus, en cas de non respect par le PRENEUR de ses obligations contractuelles entraînant la résiliation des présentes, et notamment en cas de refus de prendre possession des locaux à la date convenue, le ou les acomptes qu'il aura versé au titre du droit d'entrée resteront acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous dommages et intérêts que le BAILLEUR se réserve le droit d'invoquer.

##### **10-2. HONORAIRES D'ASSISTANCE TECHNIQUE ET FRAIS TECHNIQUES**

LE PRENEUR versera au BAILLEUR les honoraires dus en contrepartie de l'assistance technique (Pilote B) ainsi que les frais techniques plus amplement décrits au sein du Cahier des Charges Techniques, nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement, suivant les échéanciers stipulés audit Cahier des Charges Techniques ci-annexé aux présentes. Les parties conviennent que

*L* *av* *JM*

le montant des honoraires d'assistance technique et des frais techniques ne pourra être supérieur à la somme de 101.377 € HT.

### **10-3. NON RETABLISSEMENT**

Sauf accord exprès, préalable et écrit du BAILLEUR, il est fait défense au PRENEUR dès la signature des présentes, d'exploiter directement ou indirectement, toute activité de même nature que celle stipulée plus haut, dans les limites prévues à l'article IX des conditions générales du Bail, sauf pour les exploitations préexistantes à l'intérieur de ces périmètres à la date de signature des présentes.

### **10-4. CONTRAT DE DISTRIBUTION**

Le PRENEUR déclare expressément n'être lié par aucun contrat de distribution (franchise, distribution sélective, concession exclusive, etc.....).

— Sous réserve de l'accord exprès du BAILLEUR, en cas de changement de son mode d'exploitation, le PRENEUR s'oblige à imposer au sein de son contrat de distribution, une clause d'exclusivité l'obligeant ainsi que son cocontractant, à respecter strictement les obligations résultants du présent Bail et plus particulièrement celles résultant des articles 10-3 Titre I et IX Titre II des présentes.

En cas de violation des dispositions du présent article 10-4, outre le jeu éventuel de la clause résolutoire du présent Bail, le BAILLEUR se réserve la faculté d'appliquer une pénalité fixée de façon ferme et définitive à la somme de 150.000 € qui sera due par le PRENEUR.

### **10-5. SUBSTITUTION**

LE PRENEUR se réserve la possibilité de se substituer toute société dans laquelle il détiendra une participation majoritaire et un pouvoir décisionnaire ou tout franchisé de son choix dans le bénéfice du présent Bail, ce que LE BAILLEUR accepte expressément, aux conditions suivantes :

- D'une part, dans l'hypothèse d'une substitution au bénéfice d'un franchisé, que le PRENEUR reste garant solidaire avec ce dernier de l'exécution des clauses du Bail, et notamment du respect strict des articles 10-3 Titre I et IX Titre II des présentes,
- D'autre part, que la substitution s'opère au plus tard TROIS mois avant la prise de possession des locaux objet des présentes,
- Enfin que ladite substitution soit notifiée au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au minimum un mois à l'avance.

### **10-6. PACTE DE PREFERENCE (Titre II – article 8-5.4)**

Par dérogation aux dispositions de l'article 8-5.4 du Titre II relatives aux modalités d'application du pacte de préférence du BAILLEUR, ce dernier renonce à faire jouer son droit de préférence dans les deux cas ci-après :

1°) Dans le cadre de la cession du droit au BAIL ou du fonds de commerce à toute société filiale du PRENEUR telle que définie à l'article L233-1 du Code de Commerce.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR s'engage néanmoins à adresser un projet d'acte de cession au plus tard un mois avant la signature dudit acte et d'autre part à remettre au BAILLEUR un

exemplaire signé dudit acte de cession du droit au bail ou du fonds de commerce dans les HUIT jours de sa régularisation.

2°) Dans le cadre d'une cession à toute autre société, si le franchiseur entend faire jouer le droit de préférence dont il bénéficie au titre du contrat de franchise conclu avec le PRENEUR. Etant ici précisé que ledit droit de préférence du franchiseur sera réputé prévaloir sur celui du BAILLEUR sous les réserves expresses suivantes :

- Qu'une copie du contrat de franchise ait été préalablement notifiée au BAILLEUR,
- Que ledit contrat de franchise soit encore en vigueur entre le franchiseur et le franchisé au jour de la notification au BAILLEUR du projet de cession rappelant expressément ledit droit de préférence,
- Que le franchiseur use de son droit de préférence à son seul profit et non à celui de toute personne physique ou morale qu'il se substituerait,
- Que le franchiseur notifie expressément au BAILLEUR son souhait de faire jouer le droit de préférence dont il bénéficie au plus tard dans le délai de un mois de la notification au BAILLEUR du projet de cession.

#### **11- PARTICIPATION AU BUDGET DE FONCTIONNEMENT DU GIE : (Titre II – article X)**

La participation du PRENEUR au budget de fonctionnement du GIE est fixée à la somme annuelle de : **250 € HT, indexable annuellement dans les mêmes conditions que le loyer (Titre II. article V-4)**

#### **12 – ESTIMATION DES CHARGES : (Titre II – article XVII) :**

Par dérogation à l'article XVII – TITRE II, pour le calcul de la quote-part des charges dues par le PRENEUR, il sera appliqué sur la surface GLA louée (620 m<sup>2</sup>), un coefficient de pondération de 0,6.

Après application de ce coefficient, le montant de la quote-part des charges du PRENEUR est estimé pour la première année à **33.480 € HT** (Trente trois mille quatre cent quatre vingt Euros Hors Taxes), hors taxe foncière.

**NB : LE BAILLEUR** précise que les autres locaux commerciaux du Centre Commercial pourront avoir des coefficients de pondération divers qui seront fonction de la surface, de l'activité commerciale ou autre..... ce à quoi LE PRENEUR consent expressément.



## **TITRE II : CONDITIONS GENERALES**

### **ARTICLE I : DESIGNATION**

La société Bailleresse donne par les présentes à BAIL au PRENEUR qui accepte, un local commercial dépendant du Centre Commercial BEZIERS RIVE GAUCHE, correspondant aux caractéristiques visées au Titre I - paragraphe A du présent BAIL. (1)

Il est ici précisé que les locaux sont livrés bruts de décoffrage à la prise de possession, et pour les locaux disposant d'une terrasse celle-ci sera bordée par des jardinières, tous aménagements ou réaménagements restant à la charge du PRENEUR dans les conditions plus amplement décrites par les annexes aux présentes, et notamment le Cahier des Charges Techniques.

(1) NOTA :

*Pour le calcul des surfaces GLA ; seront prises en compte les surfaces au sol et en mezzanine comprises entre :*

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

*La surface du local 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 ne puisse toutefois avoir une incidence sur le montant du loyer.*

*Les frais de vérifications des surfaces par le géomètre de la SNC PRESIDENT WILSON sont à la charge du PRENEUR.*

*LE PRENEUR reconnaît avoir eu son attention attirée sur la différence de calcul existant entre les surfaces systématiquement appliqué 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 localifs.*

### **ARTICLE II : DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE**

Le présent BAIL est consenti pour une durée de **DIX (10)** années entières et consécutives, qui prendra effet à la date de prise de possession des locaux visée au Titre I paragraphe C-2.1 du présent BAIL.

Il est rappelé que LE PRENEUR, en l'état actuel de la réglementation du statut des baux commerciaux, dispose d'un droit unilatéral de résiliation triennale pendant le cours du BAIL, de ses prorogations et renouvellements éventuels, à charge pour lui d'en aviser LE BAILLEUR au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

*a*

*sm*

*C*

En cas de renouvellement et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-12 du code du commerce, les baux successifs qui feront suite au présent BAIL, auront une durée de DIX (10) années.

### **ARTICLE III : ACTIVITES AUTORISEES**

a) Les locaux ne pourront être utilisés que dans le cadre de l'activité visée au Titre I paragraphe C-3 du présent BAIL.

b) Il demeure entendu que, la présente location est réalisée dans le cadre d'un Centre Commercial, dans ces conditions LE BAILLEUR s'opposera aux demandes de déspecialisation dont il appréciera qu'elles pourraient porter atteinte à l'équilibre qu'il aura mis en place entre les divers commerces.

### **ARTICLE IV : ENSEIGNE COMMERCIALE**

LE PRENEUR s'oblige à exploiter son magasin sous l'enseigne exclusive visée au Titre I paragraphe C-4 du présent BAIL.

Cette enseigne, compte tenu d'une part de l'appartenance du magasin à l'entité constituée par le Centre Commercial, et d'autre part de sa notoriété, est une condition déterminante du présent BAIL sans laquelle LE BAILLEUR n'aurait pas contracté.

Toute modification d'enseigne est soumise à l'autorisation expresse préalable du Bailleur.

### **ARTICLE V : LOYERS ET ACCESSOIRES**

Conformément aux usages constants en la matière, le loyer comporte une double composante :

- Un loyer variable, correspondant à un pourcentage hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par LE PRENEUR dans les locaux loués pendant une année civile.
- Un loyer de base (minimum garanti) déterminée par rapport à la valeur locative.

Le principe et les modalités de ce loyer constituent des conditions fondamentales et déterminantes du BAIL.

#### **5-1 : LOYER VARIABLE :**

Le présent BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à un pourcentage hors taxe du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par LE PRENEUR, pendant la période considérée et dont le principe et les modalités, définis notamment à l'article XV Titre II, correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux commerciaux afférents aux centres commerciaux.

Ce pourcentage est fixé au Titre I article C-5.1 du présent BAIL.

**5-2 : LOYER MINIMUM GARANTI :**

Néanmoins, le PRENEUR doit en tout état de cause régler un loyer annuel minimum garanti imputable et non additionnel, établi en fonction de la surface déterminée ci-dessus et dont le montant HT est fixé au Titre I paragraphe C-5.2 du présent BAIL.

En cas de renouvellements éventuels du présent BAIL, le loyer des baux successifs renouvelés, sera nécessairement un loyer à deux composantes :

- Le loyer variable tel que stipulé ci-dessus.
- Avec un minimum garanti qui ne pourra, en toute hypothèse, être inférieur à la valeur locative des lieux loués, telle que déterminée par les articles L.145-33 et suivants du code de Commerce et les articles 23 et suivants du Décret du 30 septembre 1953.

Le Centre Commercial constituant une unité autonome de marché, les valeurs de référence servant à la fixation du loyer minimum garanti du BAIL renouvelé, telles que définies par l'article 23-5 du décret du 30 septembre 1953 seront prises dans le Centre Commercial parmi les loyers renouvelés et pour des locaux comparables. A défaut, elles devront être prises dans des centres commerciaux et des zones de chalandise comparables tels que définis dans l'article 23-4 du même décret.

Les parties conviennent que, dans l'hypothèse où elles ne parviendraient pas, lors d'un renouvellement, à se mettre d'accord amiablement sur le montant du loyer minimum, celui-ci serait alors fixé par le juge des loyers commerciaux de Béziers, par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du Centre Commercial, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre les lieux loués et les locaux de référence.

**5-3 : TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE :**

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée; LE PRENEUR s'engage en conséquence, à acquitter, entre les mains du BAILLEUR, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si néanmoins, pour un motif quelconque, absence d'option ou modification de la législation, la présente location était assujettie au droit d'enregistrement, LE PRENEUR devra en supporter le règlement.

**5-4 : INDEXATION :**

Le loyer minimum garanti fixé par les conditions particulières (Titre I article 5.2 alinéa 1), nonobstant son actualisation à la date de prise de possession des locaux, sera d'autre part indexé pour la première fois le 1<sup>o</sup> janvier suivant cette date et ensuite réajusté en plus ou en moins tous les ans au 1<sup>o</sup> janvier de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

La variation de l'indice sera prise en considération aussi bien dans le cas de hausse que dans le cas de baisse de l'indice ; toutefois, et en aucun cas, le loyer ne pourra être inférieur au loyer de base stipulé à l'article C 5-2 Titre I ci-dessus.

ra

Smy

C

Les indices de références seront ; pour l'indice de base celui connu au jour de la prise d'effet du présent BAIL et ensuite ceux afférents au trimestre correspondant de chaque période annuelle dans les termes du premier paragraphe du présent article.

Toutefois, et compte tenu du quittance à terme à échoir, si ledit indice n'était pas encore publié cinq jours avant la date d'exigibilité du terme, il pourra être fait application du dernier indice publié à cette date à titre provisoire.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice qui officiellement viendrait à le remplacer, ou à défaut l'indice le plus voisin, déterminé par un expert mandataire commun des parties ou à défaut par ordonnance du Tribunal d'Instance de Béziers.

LE PRENEUR reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent BAIL sans lequel celui-ci n'aurait pas été conclu, en raison de sa longue durée et de la constance de l'usage dans le cadre des Centres Commerciaux.

#### **5-5 : CHARGES :**

LE PRENEUR devra en outre, rembourser dans les conditions ci-après explicitées, la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférentes aux locaux et sa quote-part correspondante dans les parties communes.

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

#### **5-6 : FONDS DE SOUTIEN A LA TARIFICATION DU PARKING :**

LE PRENEUR s'oblige expressément à contribuer en sus du loyer en principal et de ses accessoires, à l'effort financier fait par l'exploitant du parking dans le cadre de son exploitation du parking de l'ensemble immobilier et dont l'usage est essentiellement réservé à la clientèle fréquentant le Centre Commercial.

Cette participation financière constitue une juste contrepartie au tarif préférentiel qui est pratiqué à l'occasion des **deux premières heures** de stationnement dans le but de favoriser le développement commercial de l'ensemble des commerces du Centre Commercial Béziers Rive Gauche.

La réduction du tarif appliquée s'élève à **10 % environ** par rapport aux prix pratiqués dans le parc de stationnement public dénommé parking « *Jean Jaurès* » à Béziers, pour les deux premières heures de stationnement.

Cette redevance est due à l'exploitant du parc de stationnement du Centre Commercial.

Elle sera versée trimestriellement directement entre ses mains sur facturation, à compter de l'ouverture du Centre Commercial au public.

Le taux de cette redevance est fixé au Titre I paragraphe C-7 du présent BAIL.

*C*  
*on* *by*

Elle sera augmentée de la TVA ou de toute autre taxe à laquelle elle pourrait être assujettie.

Le montant et les modalités matérielles de versements de cette redevance demeureront en vigueur pendant toute la durée d'application de la réduction des tarifs ci-dessus.

#### ARTICLE VI : DEPOT DE GARANTIE

6.1. LE PRENEUR versera au jour de la prise d'effet du Bail un dépôt de garantie fixé au Titre I paragraphe C-9 du présent BAIL, en un chèque à l'ordre de la SNC PRESIDENT WILSON, dont il lui sera donné bonne et valable quittance, sous réserve d'encaissement du chèque.

6.2. Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance du PRENEUR sans imputation possible par lui du dernier terme, après remise des clés et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres.

Ce dépôt de garantie étant stipulé dans l'intérêt exclusif du BAILLEUR, celui-ci pourra, à tout moment en restituer tout ou partie et en réclamer ultérieurement la reconstitution.

6.3. Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

6.4. Ce dépôt de garantie pourra être augmenté 1<sup>er</sup> janvier de chaque année de location en fonction de l'indexation du loyer de base de façon à être toujours égal à TROIS (3) mois dudit loyer en vigueur.

#### ARTICLE VII : STIPULATIONS PARTICULIERES

SANS OBJET

#### ARTICLE VIII : CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Les parties, pendant le cours du présent BAIL, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage. Le BAIL est, en outre, consenti aux conditions suivantes que LE PRENEUR s'engage à exécuter.

##### **8-1 ) ACTIVITES AUTORISEES**

8-1.1. LE PRENEUR ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités limitativement énumérées aux stipulations particulières du présent Bail à l'exclusion de toute autre.

Il est ici rappelé que les locaux loués font partie d'un Centre Commercial dont le bon fonctionnement est lié à une organisation générale de l'ensemble et par voie de conséquence

W

Sey

et en tout premier lieu à un nécessaire équilibre entre les commerces dans l'intérêt commun des exploitants des locaux, et des consommateurs.

A cette fin, le promoteur du Centre Commercial a mis en œuvre, après des études économiques de marché, un plan d'aménagement commercial prévoyant la localisation, le nombre et l'importance des différentes branches d'activités dont découlent les limitations imposées aux PRENEURS sur le plan des activités commerciales autorisées.

**8-1.2.** Le présent BAIL ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par LE BAILLEUR qui se réserve en conséquence la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre Commercial pour toutes activités similaires de son choix.

**8-1.3.** Les activités du PRENEUR ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires ou propriétaires exploitants du Centre Commercial. LE PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au BAILLEUR au gestionnaire du Centre Commercial ou éventuellement au Syndic de copropriété, de manière à ce que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

## **8-2°) EXPLOITATION COMMERCIALE**

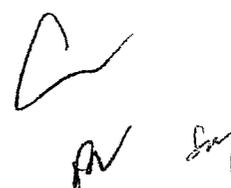
### **8-2.1. Garnissement :**

Le PRENEUR tiendra les locaux loués constamment garnis de meubles, matériel et marchandises en quantités et valeurs suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent BAIL.

### **8-2.2. Maintien en état normal d'exploitation :**

Le PRENEUR s'oblige à :

- Entreprendre ses installations et aménagements pour une mise en exploitation des locaux loués à l'ouverture du Centre Commercial au public.
- Maintenir ensuite les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et disposer d'un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- Conserver les locaux ouverts et éclairés durant les jours et heures d'ouvertures du Centre Commercial au public, notamment si la législation venait à autoriser l'ouverture des commerces tous les dimanches.
- Faire fonctionner les installations individuelles de chauffage, d'éclairage et de climatisation pendant les DOUZE (12) mois de l'année de location sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement Intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes.



- Exploiter la totalité des surfaces de son magasin à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux, estimées d'un commun accord entre les parties ne pas être supérieures à 20 % des surfaces louées.

### **8-2.3. Carte de paiement.**

Dans l'hypothèse où le Centre Commercial s'équiperait d'un moyen de paiement par carte, dans le but d'offrir à la clientèle un service utilisable chez tous les commerçants et prestataires de services du Centre Commercial Béziers Rive Gauche, et d'apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle sur ce Centre Commercial, LE PRENEUR déclare qu'il acceptera cette carte comme moyen de paiement de ses clients, étant précisé que la commission ne saurait en tout état de cause être supérieure à celles communément appliquées par les établissements bancaires pour les cartes bancaires type VISA, Master Card ou American Express.

### **8-2.4. Autorisations administratives :**

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'exercice de ses activités, LE BAILLEUR ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

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

## **8-3°) ENTRETIEN - REPARATIONS**

### **8-3.1. Charges des réparations :**

Le PRENEUR s'oblige à :

- Tenir les lieux loués pendant toute la durée du BAIL en bon état, et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris les grosses réparations, et notamment celles définies à l'article 606 du Code Civil. Effectuer d'autre part tous travaux généralement quelconques, même de modification, qui pourraient être exigés par l'administration en quelque domaine que ce soit, notamment de sécurité, en conformité à la réglementation actuelle ou future.

- Maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres et accessoires, l'équipement et les devantures, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ou d'usage et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

- Entretien, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties de lieux loués, et n'exercer aucun recours contre LE BAILLEUR en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

En cas de défaillance du PRENEUR, LE BAILLEUR fera effectuer les travaux, après une mise en demeure adressée valablement au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et restée plus de trente (30) jours sans réponse. LE PRENEUR devra rembourser ces travaux au BAILLEUR à réception de facture. En cas de non remboursement, LE BAILLEUR aura la faculté de se prévaloir de la clause résolutoire prévue à l'article XIX du présent BAIL.

### **8-3.2. Travaux du PRENEUR :**

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 expresse et écrite du BAILLEUR et dans les conditions définies par lui, et notamment celles du Cahier des Charges Techniques ci-annexé. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous le contrôle de l'architecte, du maître d'œuvre du BAILLEUR et avec les techniciens du BAILLEUR, dont les honoraires, au prix du marché, seront à la charge du PRENEUR. En outre, LE PRENEUR sera tenu d'utiliser les entreprises de protection incendie, de gros œuvre, d'électricité, de maintenance et de climatisation de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels LE BAILLEUR restera étranger.

**Dans le cas où l'autorisation serait accordée, LE PRENEUR fera réaliser tous les travaux afférents au local par une entreprise certifiée APSAIRD ou CNPP, étant entendu que toute intervention ne devra en aucune manière remettre en cause les garanties des polices d'assurance du Centre Commercial.**

Pour la réalisation de ses travaux d'aménagement, LE PRENEUR s'engage à se conformer aux prescriptions du Cahier des Charges Techniques ci-annexé, et notamment à ne pas utiliser de matériaux pouvant contenir de l'amiante et/ou du plomb, et /ou toute autre substance qui viendrait à être prohibée par les textes. En aucune façon, et pour quelques raisons que ce soit, LE PRENEUR ne pourra rechercher la responsabilité du BAILLEUR à cet effet.

Tous travaux d'aménagement et de finition effectués notamment à la prise de possession, d'amélioration, de modification ou de réparation, qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par destination ou incorporation, bénéficieront au BAILLEUR par voie d'accession au fur et à mesure de leur réalisation sans indemnité d'aucune sorte.

De convention particulière l'accession jouera néanmoins dans les mêmes conditions pour les kiosques édifiés ou acquis par LE PRENEUR quelque soit le caractère immobilier ou mobilier d'un kiosque qui pourrait être démontable et non scellé.

Il est d'autre part ici précisé que toute autorisation donnée au PRENEUR par LE BAILLEUR ou l'éventuel Syndicat des Copropriétaires, en vue de la mise en place d'équipements et accessoires de toute nature sur les parties communes du Centre Commercial, ne l'est qu'à titre précaire et révocable à tout moment.

En conséquence, LE PRENEUR s'astreint expressément à toute réquisition du BAILLEUR ou éventuellement du Syndicat des Copropriétaires, à procéder au démontage ou au déplacement



desdits équipements à ses frais exclusifs. A défaut d'exécution dans le délai d'un mois suivant mise en demeure, LE BAILLEUR ou le Syndicat des Copropriétaires pourront procéder au démontage ou au déplacement de ceux-ci aux frais du PRENEUR, sans que celui-ci puisse s'y opposer.

### **8-3.3. Travaux du BAILLEUR :**

LE PRENEUR devra souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le Centre Commercial ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle QUARANTE (40) jours.

A l'occasion de tous travaux, le PRENEUR devra faire place nette à ses frais des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le PRENEUR supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la climatisation, du téléphone, ou de la télédistribution, et tous travaux devenus nécessaires par suite de changement de législation ou imposés par les administrations, notamment toutes prescriptions administratives pour cause d'hygiène et salubrité, de sécurité, de mise en conformité, ou autres causes, et tous travaux résultant d'un cas de force majeure ou d'agissement d'un tiers.

LE BAILLEUR, l'administrateur ou le Syndic, auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties du Centre Commercial, et qui traversent les locaux loués.

### **8-3.4. Information :**

LE PRENEUR devra informer immédiatement LE BAILLEUR ou le gestionnaire du Centre Commercial 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 du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

### **8-4°) IMPOTS ET TAXES**

Le PRENEUR satisfera à toutes les charges de la ville, de police, et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que LE BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter :

- les contributions personnelles
- les contributions mobilières et professionnelles
- les taxes locatives
- la taxe professionnelle
- tous autres impôts dont LE PRENEUR est responsable à titre quelconque.

Et justifiera de leur acquit à toute réquisition et, en tous cas HUIT (8) jours au moins avant le départ ou la fin du BAIL.

*M*

*W*  
*JM*

Il remboursera au BAILLEUR la quote-part de l'impôt foncier correspondant aux locaux loués, ainsi que toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués.

## **8-5°) NANTISSEMENT - CESSION ET SOUS-LOCATION**

### **8-5.1. Nantissement :**

Tout nantissement qui sera consenti par LE PRENEUR devra pour être opposable au bailleur lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les QUINZE (15) jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues aux articles L142-1 et suivants du Code de Commerce.

### **8-5.2. Sous-location :**

LE PRENEUR ne pourra, sauf accord du BAILLEUR, ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit, dans leur jouissance.

L'autorisation de sous-location partielle éventuellement accordée doit être expresse et écrite, elle est par nature précaire et n'emporte pas en tout état de cause dérogation à l'indivisibilité du BAIL, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du BAILLEUR.

L'autorisation expresse d'une location gérance, n'emportera pas de novation aux stipulations du présent BAIL dans les relations entre LE BAILLEUR et LE PRENEUR ; par ailleurs l'acte de location gérance devra à peine de résiliation de plein droit du présent BAIL, si bon semble au BAILLEUR, comporter un garantie solidaire du locataire gérant pour l'exécution des clauses du BAIL pendant la durée de la location gérance et imposer au locataire gérant une renonciation à recours comme il sera dit ci-après au chapitre des Assurances (article XVIII).

### **8-5.3. Droit de Cession :**

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au BAIL sans autorisation expresse et écrite du bailleur ; toutefois, passé le délai de cinq années à compter de la prise d'effet du BAIL, délai destiné à prévenir toutes cessions spéculatives, le droit au BAIL pourra être cédé mais exclusivement à l'acquéreur du fonds de commerce.

### **8-5.4. Pacte de Préférence :**

LE PRENEUR devra notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception son projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après réception de cette notification.

LE BAILLEUR aura la faculté, dans les deux mois de la réception de cette notification, d'informer LE PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du Pacte de Préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce Pacte de Préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du Pacte de Préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois courant à compter de la décision du BAILLEUR d'user dudit Pacte de Préférence. Le Pacte 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 Pacte de Préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : Qu'il s'agisse de cession ou apport du droit de BAIL et/ou du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication, dation en paiement, partage avec soulte...

Dans le cas où LE PRENEUR serait une société, le Pacte de Préférence s'appliquerait non seulement en cas de cession du droit au BAIL, ou du fond de commerce lui-même, comme il vient d'être dit, mais également en cas de cession massive des droits sociaux.

A peine de nullité, dans l'hypothèse d'une adjudication, LE PRENEUR devra, pour permettre au BAILLEUR d'exercer le Pacte 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 préemption et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

#### **8-5.5. Régularisation de la cession :**

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire du cédant avec le cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du BAIL dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir, nonobstant pour le PRENEUR l'obligation d'être à jour du règlement des loyers, charges et de ses accessoires, sous peine de séquestre du prix de cession au profit du BAILLEUR. LE BAILLEUR devant être d'autre part appelé à concourir à la cession par la notification prévue à l'article 8-5.4 ci-dessus.

LE BAILLEUR pourra à l'occasion de cette intervention s'opposer à toutes les clauses de la cession qui seraient contraire ou contradictoires avec les clauses et conditions du BAIL et de ses annexes.

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple la vente ne comportera en l'absence de clause contraire expresse aucune novation aux stipulations locatives en vigueur et aux droits et actions antérieures du BAILLEUR.

La cession devra être constatée, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, dont le texte intégral aura été préalablement soumis au BAILLEUR ; 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.

Il est rappelé que notamment au regard de la loi du 9 juillet 1991 modifiée par les lois du 13 juillet 1992 et du 22 novembre 1999, la détention par LE BAILLEUR d'un titre exécutoire présente un avantage certain, en sorte que la clause de remise d'une copie exécutoire doit s'entendre ainsi comme une condition essentielle et déterminante.

M

✓

SM

## **8-6°) RESPONSABILITE ET RECOURS**

LE PRENEUR déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre LE BAILLEUR et ses assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de son assureur et de tout occupant (locataire gérant, sous locataire) qu'il s'est régulièrement substitué, dans les cas suivants :

**8-6.1.** En cas de vol ou autre acte délictueux dont LE PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, LE BAILLEUR n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.

**8-6.2.** En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la climatisation ou en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement des ascenseurs et des monte-charge.

**8-6.3.** En cas de dommages matériels, immatériels et immatériels consécutifs, suite à incendie, explosion, incident d'ordre électrique, attentat ou vandalisme.

**8-6.4.** Pour perte d'exploitation en raison de l'arrêt total ou partiel de son exploitation.

**8-6.5.** En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, LE PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre LE BAILLEUR.

**8-6.6.** En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du Centre Commercial, de leur personnel, fournisseurs ou clients dans les cas énumérés ci-dessus et d'une façon générale pour les dommages de quelque origine qu'ils soient.

**8-6.7.** En cas de dommage atteignant les travaux réalisés par lui et trouvant leur origine dans un désordre affectant l'ouvrage livré "coque nue" par LE BAILLEUR.

**8-6.8.** En cas de modification ou de suppression du gardiennage du Centre Commercial.

**8-6.9.** En cas de modification des horaires d'ouverture et de fermeture du Centre Commercial pour quelque cause que ce soit.

## **8-7°) REGLEMENTS - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

### **8-7.1. Observation des règlements :**

LE PRENEUR s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations du Cahier des Charges et Règlement intérieur annexés aux présentes, ainsi que le Règlement de Copropriété éventuel et les directives et recommandations du BAILLEUR, du gestionnaire du Centre Commercial ou du Syndic et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite, (fournisseurs, clients, etc..).

### **8-7.2. Modification du Règlement Intérieur :**

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment, modifié, complété, ou précisé par LE BAILLEUR après avis consultatif du Groupement des Commerçants auquel LE PRENEUR donne par les présentes, valant stipulation pour autrui, mandat à cet effet.

Ledit mandat, en raison des intérêts communs des différentes parties intéressées sera irrévocable pendant toute la durée du présent BAIL, de ses prorogations ou renouvellements successifs.

### **8-7.3. Sanctions :**

Les clauses et stipulations desdits règlements étant réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante des présentes, elles pourront être mises en œuvre directement par LE BAILLEUR. Elles pourront également être mises en œuvre tant par le gestionnaire du Centre Commercial ou le Syndic éventuel que par le Groupement des Commerçants, les présentes conférant prévision d'action directe et/ou stipulation pour autrui.

Toutefois, en cas de procédure sanctionnant une infraction à la réglementation générale du Centre Commercial et un préjudice qui n'est pas propre au BAILLEUR, les dommages et intérêts, pénalités ou astreintes perçus soit par le Groupement des Commerçants, soit par le Syndic, soit par le gestionnaire du Centre Commercial, devront être versés au BAILLEUR et constitueront des recettes compensatrices du compte des charges générales du Centre Commercial.

### **8-7.4. Utilisation des parties communes :**

LE BAILLEUR pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toutes mesures à cette fin. De même, il pourra en tous temps, fermer temporairement ou définitivement tout ou partie des surfaces communes où il jugerait nécessaire d'effectuer des additions de constructions, des réparations des changements ou modifications.

Il se réserve d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement à ses frais ou à celui de l'éventuelle copropriété pendant la durée du présent BAIL et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces communes notamment y installer de nouveaux locaux commerciaux; il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion du Centre Commercial sous la seule réserve de respecter la destination générale dudit Centre.

L'utilisation des mails, voies de circulation ou couloirs de services par LE PRENEUR à des fins de déballage et emballage est interdite. Les mails et voies de circulation ne pourront en aucun cas être utilisés pour des expositions, machines distributrices, ventes à la criée, vente de marchandises, promotions, liquidations massives, opérations de soldes, distributions de prospectus et tracts sauf autorisation préalable du BAILLEUR.



#### **8-7.5. Utilisation des parties privatives :**

Il est interdit de pratiquer dans les locaux aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stocks sauf dérogation écrite du gestionnaire, LE PRENEUR devant en tout état de cause justifier de l'obtention préalable des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

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 ces mêmes locaux, sauf dérogation du gestionnaire du Centre Commercial.

#### **8-7.6. Utilisation des parkings :**

Afin de favoriser au maximum la prospérité du Centre Commercial, les parkings situés sous le Centre Commercial ont pour vocation essentielle une utilisation par la clientèle.

Les véhicules appartenant au PRENEUR ou à ses employés ne seront autorisés à stationner qu'au niveau inférieur desdits parkings et devront en tout état de cause s'acquitter de la redevance de stationnement facturée par l'exploitant des dits parkings.

En conséquence LE PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR les numéros d'immatriculation et la marque des véhicules utilisés par lui et par son personnel.

Tout stationnement irrégulier du PRENEUR ou de ses employés à l'intérieur desdits parkings entraînera l'application de plein droit d'une pénalité forfaitaire de 60 € par infraction, étant précisé que le montant de cette pénalité sera indexé chaque année dans les mêmes conditions que celles visées à l'article 5-4 du Titre II, sans préjudice pour l'exploitant desdits parkings de faire procéder à l'enlèvement, au remorquage et la mise en garage dudit véhicule au frais, risques et périls du PRENEUR.

#### **ARTICLE IX : NON - CONCURRENCE**

LE PRENEUR s'interdit, sous peine de résolution de plein droit du BAIL, pendant la durée du présent BAIL, de ses renouvellements et/ou prorogations éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire :

- à une distance de moins de cinq mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre Commercial, si cette activité s'exerce dans un centre commercial et/ou un ensemble commercial au sens de l'article L752-3 du Code de Commerce, considérant également pour le calcul de cette distance la limite extérieure de ces derniers,
- à une distance de moins de mille cinq cents mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre Commercial, si cette activité s'exerce en dehors d'un centre commercial et/ou d'un ensemble commercial au sens de l'article L752-3 du Code de Commerce,
- la présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du PRENEUR de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante lui appartenant.


Il est expressément précisé que la présente clause est une condition essentielle et déterminante du BAIL, et qu'elle a été librement acceptée par LE PRENEUR.

**ARTICLE X : GROUPEMENT DES COMMERCANTS – PUBLICITE – PROMOTION DU CENTRE COMMERCIAL**

**10.1. Groupement des commerçants :**

A titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le présent BAIL n'aurait pas été conclu, LE PRENEUR ou toute personne qu'il se substituerait s'engage à adhérer et à maintenir son adhésion pendant toute la durée du présent BAIL et de ses renouvellements éventuels et/ou prorogations au Groupement d'Intérêt Economique (G.I.E) dit "Groupement des Commerçants du Centre Commercial Béziers Rive Gauche" dont l'objet social est de coordonner et de favoriser la promotion, le développement, l'expansion et la publicité des exploitants du Centre Commercial et à exécuter les décisions régulièrement prises par ledit Groupement.

Dans l'hypothèse où LE PRENEUR déciderait de se retirer du G.I.E et sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR notamment aux fins de la mise en œuvre de la clause résolutoire, le présent BAIL serait résilié de plein droit passé le délai de UN mois après un commandement demeuré infructueux. Compétence est attribuée en tant que de besoin au magistrat des référés pour constater le manquement à l'obligation d'adhésion au G.I.E, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

**10.2. Publicité :**

LE PRENEUR devra utiliser l'appellation du Centre Commercial « Béziers Rive gauche » ou toute autre nom que LE BAILLEUR choisirait de donner à l'ensemble immobilier dans toute publicité relative à son activité dans le Centre Commercial, comme seule adresse et utiliser obligatoirement les formats, le sigle et le graphisme dudit Centre Commercial annexés aux présentes. Etant ici précisé que ce sigle et ce graphisme pourront être librement modifiés par LE BAILLEUR s'il le juge opportun mais sous réserve d'en aviser LE PRENEUR au moins trois (3) mois à l'avance.

Dans toute publicité précédant l'ouverture de son magasin et couvrant un ou plusieurs départements de la région Languedoc-Roussillon, LE PRENEUR devra préciser et mentionner la création de son magasin dans le Centre Commercial et la date d'ouverture. Dans toute correspondance, LE PRENEUR devra également indiquer le sigle et le nom du Centre Commercial.

LE PRENEUR déclare être titulaire de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle sur son nom commercial, marque et enseigne, sans restriction d'usage, en conséquence et dès ce jour :

- LE PRENEUR autorise LE BAILLEUR à reproduire et représenter son nom commercial, marque ou enseigne à des fins commerciales notamment pour être mis en évidence sur le site Internet du BAILLEUR pendant toute la durée de vie de ce site.



- Dans le même cadre, LE PRENEUR autorise LE BAILLEUR à réaliser une photo reproduisant le nom commercial, la marque ou l'enseigne, ainsi que le local loué. LE PRENEUR autorise l'utilisation à des fins publicitaires ou non de l'image par voie de reproduction et/ou de représentation quelles que soient la forme, la dimension, et la couleur sur tout support et notamment support papier, tels que presse, imprimé publicitaire, dépliant, prospectus, catalogue, guide, brochure, affiche, support audiovisuel et numérique tels que télévision, support *off line* et *on line*, Internet, sans que cette liste soit exhaustive.

### **10.3. Promotion du Centre Commercial :**

En raison de la constitution par LE BAILLEUR d'un fonds de concours également dénommé « *Fonds Marketing* » destiné à financer les opérations de promotion et de publicité du Centre Commercial, il en résulte que ces opérations seront décidées et assurées, dans les conditions ci-après exposées, par le Gestionnaire du Centre Commercial :

Connaissance prise des dispositions ci-après, LE PRENEUR déclare y adhérer et s'oblige, de par la signature des présentes, à verser au BAILLEUR les contributions propres à assurer le financement de ce fonds de concours.

#### **10.3-1 : Objet du Fonds Marketing :**

Les opérations de promotion et de publicité du Centre Commercial seront décidées sur la base de l'analyse « *Marketing* » dudit Centre Commercial que fera réaliser LE BAILLEUR préalablement à son ouverture au public et des conclusions qui en découleront.

Ces opérations de promotion et de publicité seront effectuées par l'intermédiaire de « *Campagnes* » dont la définition (concept, stratégie, plan média, et/ou hors média...) le champ d'application (sur site ou au niveau local, départemental ou régional) et la fréquence dépendront des conclusions extraites de l'analyse marketing. Il est précisé que LE BAILLEUR s'engage sur un minimum de trois campagnes par an.

Elles seront financées dans le cadre d'un budget, dénommé ci-après le Budget de fonctionnement, hors campagne d'ouverture au public du Centre Commercial qui fera l'objet d'un budget particulier.

Il résultera de la première analyse Marketing du Centre Commercial :

- Une analyse de marché et de clientèle,
- La détermination de la concurrence et de l'environnement du Centre Commercial,
- La définition des performances économiques,
- Le positionnement de son image,
- La mise en place d'une stratégie en adéquation avec le positionnement cible retenu et des actions de promotion ou de publicité qui en découlent,
- La détermination des actions nécessaires à la campagne d'ouverture au public du Centre Commercial.

L'analyse Marketing sera au minimum réactualisée tous les trois ans à partir de l'année d'ouverture pour définir une politique pluriannuelle de communication et d'animation du Centre Commercial. Elle appartiendra au BAILLEUR qui se réservera la faculté d'en faire une diffusion en tout ou partie au GIE constitué entre les exploitants du Centre Commercial.

C

an

sep

**10.3-2 :** LE BAILLEUR s'engage à donner au dit GIE une fois par an, à compter de début mars, des informations sur les campagnes projetées au cours de l'année considérée.

**10.3-3 :** Le montant du budget d'ouverture et du budget de fonctionnement du Fonds Marketing sont déterminés au TITRE I § C-8 du présent BAIL.

S'il s'avère que le dit budget de fonctionnement n'était pas suffisant pour répondre tant à l'évolution commerciale du Centre Commercial qu'aux exigences mises en évidence par l'analyse Marketing, LE BAILLEUR se réserve la faculté de réclamer annuellement au PRENEUR le versement d'une contribution complémentaire correspondant à une quote-part de la différence entre le nouveau budget de fonctionnement et le budget de fonctionnement indexé selon les dispositions afférentes à l'indexation du loyer telles que visées à l'article V-5.4 ci-dessus, étant ici précisé que la contribution complémentaire ne pourra en tout état de cause excéder 10% de la contribution indexée.

**10.3-4 : Paiement des contributions :**

- La contribution au budget d'ouverture sera payable en totalité au 31 décembre 2008.
- La contribution au budget de fonctionnement sera payable au 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil et pour la première fois à l'ouverture du Centre Commercial au public prorata temporis entre cette date et la fin du trimestre civil en cours.

La contribution au budget de fonctionnement sera payée selon les mêmes modalités que le loyer savoir par prélèvement bancaire, pendant toute la durée du BAIL, de ses prorogations et renouvellements éventuels.

**10.3-5 : Renonciation à recours :**

LE BAILLEUR et/ou le gestionnaire du Centre Commercial ne sauraient assumer une quelconque responsabilité pour le cas où les opérations de promotion et de publicité mises en œuvre seraient sans incidence directe sur l'activité exercée par LE PRENEUR dans les locaux loués et/ou sur l'état de la commercialité du Centre Commercial, ce qui est expressément accepté par LE PRENEUR.

Les dispositions du présent article constituent une condition déterminante sans laquelle LE BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce dont LE PRENEUR lui donne acte.

**ARTICLE XI : ESTHETIQUE - ENSEIGNE**

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Centre Commercial devra être soumis à l'approbation du BAILLEUR, en particulier :

**11.1.** LE PRENEUR ne pourra, en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles ou inscriptions sur ou dans les vitrines, sur la façade ou sur les façades communes sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du BAILLEUR, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable immédiatement.

**11.2.** LE PRENEUR devra obtenir pour toutes enseignes l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR qui sera appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique

*pv*

*✓*

*JM*

générale et avec le standing du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, LE PRENEUR ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront respecter les prescriptions impératives du Cahier des Charges Techniques.

Les autorisations concernant les enseignes devant être installées en début d'exploitation devront être demandées lors de la constitution du dossier façades-enseignes prévu au Cahier des Charges des Techniques.

Les enseignes ne pourront en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou le toit.

### ARTICLE XII : VISITE DES LIEUX

LE BAILLEUR se réserve pour lui ou pour les personnes le représentant ou dûment autorisées et notamment le gestionnaire du Centre Commercial, le droit d'entrer dans les locaux y compris pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, 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 cas d'urgence.

### ARTICLE XIII : RESTITUTION DES LIEUX

13.1. Avant de déménager, LE PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer et accessoires.

13.2. Il devra également rendre les lieux loués en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent BAIL et les restituer libres de tout occupant, droit d'occupation, objets quelconques, détritus, gravats, de tout mobilier, matériel et stocks et agencements qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Au cas où LE PRENEUR ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier et notifié au PRENEUR.

LE PRENEUR réglera directement au BAILLEUR le montant des réparations et de tous travaux nécessaires sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du BAILLEUR; il en sera de même si LE PRENEUR se refusait à signer l'état des lieux.



#### **ARTICLE XIV : MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITE**

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

14.2. Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite soit de la passivité du BAILLEUR ou du gestionnaire du Centre Commercial, 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.

14.3. Le BAIL est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-preneurs par l'effet du présent BAIL, de cession, ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

#### **ARTICLE XV : CHIFFRE D'AFFAIRES**

##### ***15.1. Définition du Chiffre d'Affaires***

Par Chiffre d'Affaires du PRENEUR, il est entendu, le prix demandé hors taxes par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous-licence, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle ou de son personnel, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités), en ce compris tout Chiffre d'Affaires réalisé en qualité de mandataire.

Le Chiffre d'Affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, télécopies, tous moyens électroniques, Internet, tous moyens de communication ou démarches données ou reçues dans les lieux loués 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 inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du PRENEUR, tous les rabais, remises, ristournes, restitutions de commandes annulées, effectuées dans le cadre des opérations normales du PRENEUR à des clients, du chef de marchandises retournées ou échangées.

##### ***15.2. Obligations du PRENEUR***

La mission de gestion confiée au BAILLEUR ou à son mandataire, implique qu'il ait connaissance de façon permanente, à la fin de chaque mois civil, de l'évolution de la clientèle et de la fréquentation du Centre Commercial ;

En conséquence, LE PRENEUR devra communiquer au BAILLEUR en la personne de la Direction du Centre Commercial:

pv

SM

- Dans les CINQ jours ouvrables suivants la fin de chaque mois civil, pour les besoins des statistiques du Centre Commercial, l'indication de son chiffre d'affaires hors taxes réalisé jour par jour le mois précédent par saisie informatique sur le serveur de la direction du Centre Commercial ou par télécopie en cas de dysfonctionnement de celui-ci ou d'indisponibilité dudit serveur.

- Dans les vingt jours consécutifs à la fin de chaque trimestre une déclaration comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le trimestre échu, avec une copie de la déclaration trimestrielle de TVA.

- Dans les 90 jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité, relative au chiffre d'affaires total toutes taxes comprises de l'année écoulée et certifiée par un expert comptable ainsi que le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'administration fiscale.

Ces états mensuels, trimestriels et annuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que LE BAILLEUR puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

LE PRENEUR tiendra, d'autre part, pendant toute la durée du présent BAIL, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, dans ou à partir des locaux loués.

LE BAILLEUR aura au surplus le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les trois (3) 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 du chiffre d'affaires réalisé sur, dans ou à partir des lieux loués. Le même contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous occupants réguliers : sous-locataires, concessionnaires, etc... et relatifs à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires par eux réalisés qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable. Le PRENEUR devra imposer dans les conventions qu'il conclurait, une clause prévoyant cette vérification.

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de 3 % 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.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera la résiliation de plein droit du BAIL, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ; LE PRENEUR devra, en outre, régler au BAILLEUR, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité de dix fois ledit montant à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

Sans préjudice des droits ci-dessus reconnus au BAILLEUR, le défaut par LE PRENEUR de respecter ses obligations dans les délais fixés ci-dessus, entraînera de plein droit et sans mise en demeure préalable, l'application d'une pénalité forfaitaire de 150 € par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence dans les services du BAILLEUR. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

## ARTICLE XVI : MODALITES DE PAIEMENT

16.1. LE PRENEUR s'engage à acquitter le montant du loyer par trimestre et d'avance en quatre paiements, aux époques ordinaires de l'année savoir : les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

16.2. Les loyers sont dus à compter de la date de livraison des locaux bruts de décoffrage. Lorsque l'ouverture intervient en cours d'année, pendant la période intermédiaire se situant entre le début de l'exploitation et la fin de l'année civile en cours, il sera à titre provisionnel appliqué le loyer minimum garanti exigible pour la même période, prorata temporis, la régularisation interviendra en fin d'année.

16.3. Sans préjudice de l'application éventuelle du loyer minimum garanti trimestriel, tant que le chiffre d'affaires d'une année civile ne sera pas connu, le loyer variable sera calculé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice annuel précédent.

Le loyer définitif sera réajusté après communication de chiffre d'affaires de l'année correspondante.

16.4. 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 présent BAIL, LE PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le Mandataire de son choix, à prélever sur son compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui seraient dues.

A cet égard, LE PRENEUR remet ce jour au BAILLEUR, un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

LE PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. En cas de non respect de cet engagement, ayant pour conséquence de laisser tout ou partie d'une échéance impayée, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel défini à l'article XIX (19.3) ci-après.

LE PRENEUR s'engage à maintenir cette autorisation de prélèvement au besoin par constitution d'un autre compte bancaire pendant toute la durée du BAIL, de ses renouvellements ou prorogations. En cas de changement de domiciliation bancaire, LE PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, un mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par LE PRENEUR, toute opposition effectuée par ce dernier audit prélèvement pourra entraîner s bon sens au BAILLEUR, l'application de la clause résolutoire prévue à l'article XIX ci-après.

## ARTICLE XVII : REMBOURSEMENT DES CHARGES

17.1. LE PRENEUR devra régler au BAILLEUR ou pour son compte, en totalité les quotes-parts des charges et honoraires de gestion locative et gestion courante lui incombant définitivement ou par provision au titre des locaux loués pour les dépenses de gestion propres au Centre Commercial et, le cas échéant pour la participation dudit Centre Commercial aux charges générales de l'ensemble immobilier, notamment à l'entretien des espaces verts dont la gestion est confiée à l'ASL constituée entre les divers propriétaires fonciers de l'îlot A de la ZAC de l'Hours.

Ces remboursements interviendront chaque trimestre, le même jour que le règlement du loyer, et pour la première fois à la prise de possession du local. LE BAILLEUR pourra demander des provisions, à charge pour lui de liquider le compte "charges" annuellement à la date du 30 Juin pour l'année écoulée.

17.2. Les parties communes concernent la totalité des éléments de structure, de surface ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'utilité des exploitants du Centre Commercial ; elles concernent notamment sans que cette énumération soit limitative, les espaces non utilisés, mails, voies de circulations, galeries, toilettes, escaliers, rampes, ascenseurs, escalators, aires de chargement de camions, aires de livraison, monte-charge, locaux annexes, bassins, espaces verts, etc...

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

- a) Les frais d'éclairage, chauffage, climatisation, conditionnement d'air, nettoyage, d'eau et de voirie, d'entretien et menues réparations, jardinage etc...
- b) Les rémunérations et charges sociales et fiscales du personnel du Centre Commercial ou des entreprises extérieures au Centre Commercial chargés notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, etc... le coût de leur uniforme et de leur équipement.
- c) Le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes.
- d) La maintenance et toutes réparations ou travaux, gros ou menus, afférents aux parties communes, sans aucune distinction de quelque nature que ce soit, y compris celles prévues aux articles 605, 606 et 1755 du Code Civil et le ravalement ainsi que le remplacement, notamment des façades, des verrières, ascenseurs, translators, installations de chauffage, réseaux de protection incendie, skydomes, revêtements de sol, consignes automatiques.
- e) Toutes les primes d'assurances contractées par LE BAILLEUR et/ou le Syndic pour la totalité de l'immeuble, les parties communes générales ainsi que l'agencement et le mobilier des parties communes et notamment sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile - dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques...



- f) Les charges communes de chantier en cours de travaux, et ce compris les frais de nettoyage, les dégâts intervenus au cours des travaux imputables à des auteurs non identifiés.
- g) Les honoraires de gestion de l'ensemble immobilier et/ou de Syndic.
- h) Les frais des améliorations ou des rénovations justifiés par les textes administratifs ou l'intérêt général du Centre Commercial ou par un cas de force majeure (catastrophe naturelle,.....) ou par l'agissement d'un tiers.
- i) Les impôts et taxes afférents à l'Ensemble immobilier et notamment l'impôt foncier.
- j) Les charges de la copropriété, de division en volume, A.S.L, ou toute autre structure juridique si elles existent.
- k) Les Honoraires de gestion locative versées au mandataire par le BAILLEUR, soit 6% HT du montant du loyer HT et des charges facturés au PRENEUR, seront supportées pour moitié par le BAILLEUR et pour moitié par le PRENEUR, qui s'engage à rembourser au BAILLEUR le montant de sa quote-part, soit 3% HT desdits loyer et charges.

#### ARTICLE XVIII : ASSURANCES

**18.1.** En application de la loi 78.12 du 4 Janvier 1978 (Article L 242.1 Code des Assurances), LE BAILLEUR a souscrit en ce qui concerne ses propres travaux un contrat d'assurance dommages ouvrages, de son côté LE PRENEUR souscrit une assurance dommage ouvrage si les travaux réalisés par lui sont soumis à l'obligation dommage ouvrage imposée par la loi.

**18.2.** Il est rappelé que LE PRENEUR doit rembourser au BAILLEUR, parmi les charges, les primes d'assurances versées par ce dernier ou le Syndic pour les assurances de toute nature par lui contractées, et notamment les assurances incendie, explosion ou dégâts des eaux et responsabilité civile.

LE BAILLEUR déclare toutefois renoncer à tous recours à l'égard du PRENEUR en cas de dommages causés par incendie, explosion ou dégâts des eaux au bâtiment et ses assurances ou celles du Syndic porteront mention de cette renonciation de recours.

**18.3.** LE PRENEUR devra se faire assurer :

- a) Pour sa responsabilité civile, consécutive aux travaux d'aménagement, à charge contre les risques divers de chantier.
- b) Pour sa responsabilité civile, les risques locatifs et le recours des voisins compte étant tenu de la renonciation à recours prévue à l'article 18.2.

En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que le préjudice corporel devra être couvert en illimité et que le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de 250.000 € minimum par sinistre, ce chiffre étant réajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

*m*

*[Signature]*

*51*

c) Pour ses biens propres : matériels, mobiliers, marchandises, contre l'incendie, les explosions, le vol et les dégâts des eaux.

LE PRENEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre LE BAILLEUR et ses assureurs ainsi qu'à l'égard des autres exploitants ou copropriétaires et de leurs assureurs respectifs, pour les risques susvisés ; sa police d'assurance devra comporter mention de ces renonciations à recours.

18.4. Si le commerce exercé par LE PRENEUR entraînait, soit pour LE BAILLEUR, soit pour les co-locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, LE PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser LE BAILLEUR du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

18.5. Les polices d'assurance du PRENEUR devront en outre prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze (15) jours après une notification de l'assureur du PRENEUR au BAILLEUR.

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, LE PRENEUR devra adresser au BAILLEUR avant le commencement de ses travaux, une copie certifiée conforme de ses polices et de l'acquit des primes.

LE PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du BAIL, justifier de leur souscription et du paiement des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR.

18.6. Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent BAIL sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle rendant impossible l'exploitation effective du bâtiment ou en cas de reconstruction partielle impossible faute d'obtentions des autorisations administratives nécessaires, le présent BAIL sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle ne rendant pas impossible l'exploitation effective du bâtiment, le présent BAIL ne pourra pas être résilié.

#### **ARTICLE XIX : CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

19.1. Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du BAIL, du Cahier des Charges Techniques et de ses annexes, et un mois après un commandement ou une sommation rappelant les dispositions du présent article resté infructueux, le BAIL sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus, le tout sans préjudice des dommages et intérêts que serait fondé LE BAILLEUR à réclamer.

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

19.2. En cas d'inobservation par LE PRENEUR des obligations à sa charge, LE BAILLEUR aura d'autre part la faculté distincte, HUIT (8) jours après une simple notification par lettre

recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

*19.3.* A défaut de paiement du loyer, des charges et accessoires, de toute indemnité, y compris d'indemnité d'occupation, et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent BAIL, les sommes dues seront automatiquement et sans mise en demeure préalable majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de procédure, de recettes et de droits proportionnels d'encaissement résultant de la transmission du dossier à un huissier pour recouvrement.

Toute somme exigible payée en retard sera d'autre part productive d'un intérêt de retard prorata temporis au taux de un pour cent (1 %) par mois de retard.

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

*19.4.* Dans le cas où LE PRENEUR n'ouvrirait pas son magasin à la date d'ouverture du Centre Commercial, il serait redevable, en plus de son loyer minimum, d'une pénalité forfaitaire égale au double du loyer minimum garanti pour la période de retard.

*19.5.* Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement de Copropriété et/ou au Règlement Intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible correspondant à 1/20<sup>e</sup> des charges afférentes aux locaux en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

Cette pénalité sera doublée, en cas d'infraction à la règle de la continuité d'ouverture, d'interdiction d'occupation des parties communes ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine, et les liquidations massives. Les pénalités seront affectées à due concurrence au règlement des charges générales.

La constatation de l'infraction et de sa durée, sera valablement effectuée par le gestionnaire du Centre Commercial auquel, en tant que de besoin, BAILLEUR et PRENEUR donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le cours du présent BAIL.

*19.6.* En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total de loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus, ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du PRENEUR ayant ou non provoqué cette résiliation. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon de chantier, LE PRENEUR devra verser au BAILLEUR, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à six mois du loyer minimum garanti.

*19.7.* L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du BAIL, sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double loyer global de la dernière

*m*

*sn*

année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle lui est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau PRENEUR.

19.8. Les différentes pénalités ci-dessus sont expressément stipulées forfaitaires et non susceptibles d'une réduction judiciaire par application de l'article 1152 du Code Civil.

19.9. En cas de contentieux, l'imputation des paiements effectués par LE PRENEUR sera faite par LE BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure
- dommages et intérêts
- intérêts
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- créances de loyers ou d'indemnité d'occupation : concernant ce poste l'imputation sera faite par priorité sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.
- provisions pour charges communes

#### ARTICLE XX : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application des dispositions de l'article L125-5 et R125-26 du Code de l'environnement, le BAILLEUR a établi un état des risques naturels et technologiques de moins de 6 mois, signé par les parties, et ci-annexé aux présentes.

#### ARTICLE XXI : FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

21.1. Les frais et honoraires d'établissement des présentes sont fixés forfaitairement à la somme de **3.500 € HT (trois mille cinq cent euros)**. Ils sont payables à la signature du présent Bail et sont, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, à la charge du PRENEUR qui s'y oblige sous les sanctions de l'article XIX supra.

21.2. LE BAILLEUR fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule des présentes.

LE PRENEUR fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule des présentes, puis dans les lieux loués dès qu'il en aura pris possession.

  
a  
by

21.3. 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 BEZIERS, nonobstant la pluralité des défendeurs ou tout appel en garantie.

Etabli à BEZIERS  
En deux exemplaires dont un pour le Preneur.  
Le 19 août 2008

*Pour LE BAILLEUR*

*Pour LE PRENEUR*

**LISTE DES ANNEXES :**

- Cahier des charges Techniques,
- Règlement Intérieur,
- Etat des risques naturels et technologiques,
- Statuts du G.I.E.,
- Projet de règlement de copropriété,
- Plans,