

**CENTRE
COMMERCIAL**

**AUCHAN
LE PONTET**

LAURIE LUMIERE

BAIL

DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

« LAURIE LUMIERE »

Exemplaire CLIENT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Handwritten initials or signature, possibly "SR" or similar, located in the bottom right corner of the page.

DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

SOMMAIRE GENERAL

	PAGE
1) IDENTITE DES PARTIES ET DECLARATION DE CAPACITE	3
2) EXPOSE	5
3) BAIL	7
4) CAHIER DE DEFINITION	37
5) REGLEMENT D'OCCUPATION	55
6) STATUTS TYPE DE L'ASSOCIATION DES COMMERCANTS	65
7) PLAN DE CONSTRUCTION	73
8) REGLEMENT DU PARC D'ACTIVITES COMMERCIALES	
9) STATUTS ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE	
10) DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX	



FACE ANNULEE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20 MARS 1958

Confidential
BOUKHIL-Questin
etude-sermo.com
27 juin 2025, 06:00 EDT

FR

1) IDENTITE DES PARTIES
ET
DECLARATION DE CAPACITE

1 - IDENTITE DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNE (E) S

Ci-après désigné (e) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Bailleur",

D'une part,

2°) La Société LAURIE LUMIERE, Société Anonyme au capital de 5 388 864 euros dont le siège social est ZI LA GRANDE MARINE RN 100 – (84800)- L'ISLE SUR LA SORGUE, immatriculé au registre de Commerce d'AVIGNON sous le N° 325.635.266.82 B 320.

Ici représentée par Monsieur Joachim DE BERNIS dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désigné (es) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Preneur".

D'autre part,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'B' with a long horizontal stroke extending to the right. The signature on the right is a smaller, more compact cursive mark, possibly representing the initials 'JDB'.

2 - DECLARATION DE CAPACITE

Le Preneur déclare :

- que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre et notamment :
- a) qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements ;
- b) qu'il n'est pas, n'a jamais été, ou n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure pénale au sens de l'Article 225.20 du Nouveau Code Pénal ;
- c) qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens ;
- d) qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes ;
- e) en ce qui concerne les personnes physiques :
 - qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs ;
 - que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

Le Bailleur déclare qu'il est titulaire d'un droit réel sur les locaux objet des présentes.

3 - INSCRIPTIONS

Le Preneur déclare être inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers.

Il s'engage à fournir au Bailleur dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes une copie de son inscription ci-dessus mentionnée, accompagnée des statuts certifiés conformes à l'original ou une attestation des commissaires aux comptes donnant la répartition du capital entre les actionnaires au jour de la signature du bail. Il s'engage en outre à notifier au Bailleur toute modification de cette inscription, ainsi que tous actes susceptibles de porter atteinte, ou d'influer de quelque manière que ce soit, soit au bail, soit aux rapports du Preneur envers le Bailleur, et notamment toute procédure civile ou judiciaire engagée à son encontre.

4 - SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

La personne physique, signataire des présentes, agissant pour le compte d'une société "en cours de formation" dans laquelle elle sera, soit actionnaire majoritaire, soit mandataire social, restera seule titulaire du bail tant qu'elle n'aura pas notifié au Bailleur la validité de la constitution de sa société, notamment par l'envoi de l'extrait d'inscription au registre du commerce ou registre des métiers et des statuts certifiés conformes à l'original.

A défaut de cette notification dans un délai de trois mois à compter de la signature des présentes, la personne physique signataire des présentes restera seule titulaire du Bail et des obligations lui incombant. Toute mutation au delà de ce délai sera soumise aux dispositions de l'Article 14 du bail.

2) EXPOSE

1 - Les locaux objet des présentes font partie d'un Centre Commercial qui comprend :

- des aires de stationnement,
- un Parc d'Activités Commerciales

propriété ou non du Bailleur.

2 - Le Preneur déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un centre commercial, notamment de l'importance et des caractéristiques de ses parties communes indispensables au bon fonctionnement du centre qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitations et de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant.

3 - La promotion et l'animation du Centre seront assurées par une Association déclarée, régie par la loi du 1er juillet 1901, dont la raison sociale sera "l'Association des Commerçants du Centre Commercial de" suivi du nom de la commune du lieu du Centre Commercial ou s'il existe du nom du Centre Commercial, ci-après désignée dans tous les actes à suivre sous les termes "l'Association des Commerçants", ou par tout Groupement d'Intérêt Economique (G.I.E.) ou toute autre structure qui aurait pour objet l'animation du Centre Commercial.

4 - Le local commercial, objet des présentes, appartient à un unique propriétaire. Le Bailleur pourra toutefois céder ou vendre tout ou partie de ses droits, et l'ensemble immobilier serait alors divisé en copropriété suivant les prescriptions de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 complétée par le Décret du 17 mars 1967 et la Loi n° 79.2 du 2 janvier 1979, ou division en volume, ou division foncière, ou toute structure juridique adaptée.

Par ailleurs, le Centre Commercial pourra être géré par un G.I.E. ou toute autre structure juridique, de même en cas de copropriété ou division en volume.

Dans ce cas, le Bailleur informera le Preneur par lettre simple et tiendra à sa disposition en son Siège Social un exemplaire, pour consultation, du nouveau règlement mis en vigueur.

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

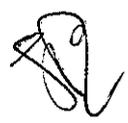


FACE ANNULEE

ARTICLE 905 C.G.M.

ARRETE DU 20 MARS 1958

Confidential
BOURSTL Quentin
etude-serano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

 h

3) BAIL

SOMMAIRE

SECTION I - STIPULATIONS PARTICULIERES

	PAGE
1) - Caractéristiques du local	9
2) - Prise d'effet du bail	9
3) - Usage exclusif du local	9
4) - Loyer	11
5) - Dépôt de garantie et frais de dossier	13
6) - Droit d'entrée - Participation aux travaux	13
7) - Conditions particulières	15

SECTION II - STIPULATIONS GENERALES

8) - Désignation	19
9) - Durée et date d'effet du bail	19
10) - Activités autorisées	20
11) - Exploitation commerciale	21
12) - Entretien - Réparations	22
13) - Impôts et taxes	24
14) - Sous-location - location gérance - cession	24
15) - Responsabilité et recours	26
16) - Règlements	26
17) - Association des commerçants - Publicité	26

18) - Association Syndicale Libre	27
19) - Esthétique - Enseigne	27
20) - Visite des lieux	27
21) - Restitution des lieux	27
22) - Modifications - Tolérances - Indivisibilité	28
23) - Loyer - Charges - Taxes à acquitter	28
24) - Indexation	29
25) - Modalités de paiement	30
26) - Définition du chiffre d'affaires - Déclarations	31
27) - Remboursement des charges	32
28) - Assurances	33
29) - Clause résolutoire - Sanctions	34
30) - Nantissements	35
31) - Frais - Election de domicile - Compétence	36
32) - Récapitulation des pièces contractuelles	36

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Le Bailleur donne par ces présentes à bail à loyer au Preneur qui accepte, le local dont la désignation suit, aux conditions ci-après spécifiées.



SECTION I - STIPULATIONS PARTICULIERES

1) CARACTERISTIQUES DU LOCAL

1 A - SITUATION DE L'IMMEUBLE

Le local, objet du présent bail, est situé dans le Centre Commercial de :

Centre commercial AUCHAN NORD 84130 LE PONTET
--

Sur la parcelle cadastrée

Section BK 169 & BK 36

1 B - DESIGNATION DU BIEN LOUE

LOCAL COMMERCIAL 856

S.H.O.B. 600 m ²	dont vente 550 m ²	
Surface annexe	dont vente	Surface de mezzanine

Ladite superficie est déterminée en fonction des modalités définies à l'Article 8 B du présent bail.

2) PRISE D'EFFET DU BAIL

La prise d'effet du bail est fixée au

A la date de la livraison de la coque 04/02/2017

(les charges locatives seront facturées à compter de cette date)

3) USAGE EXCLUSIF DU LOCAL

3 A - ACTIVITE

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués pour d'autres activités que les suivantes :

Tous articles d'équipement et de décor de la maison, et notamment luminaires et petits meubles, fragrances.

Cette énumération est strictement limitative et ne saurait souffrir d'extension, même temporaire, sauf accord préalable et écrit du Bailleur, sous forme d'avenant au bail.

Handwritten signatures

FACE ANNULEE
ARTICLE 905 C.G.
ARRETE DU 20 MARS 1958

Confidential
BOURSTIL Quentin
etude-sereno.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

 h

3 B - ENSEIGNE

Le Preneur s'engage à maintenir pendant toute la durée de son exploitation au titre du présent bail l'enseigne suivante :

LAURIE LUMIERE

« Le Preneur devra, de convention expresse, exploiter son fonds sous une enseigne de réputation nationale.

Il aura la possibilité de changer d'enseigne mais seulement dans les conditions prévus à l'article 10 A des Stipulations générales »

4) LOYER

4 A - LOYER FIXE

Loyer fixe suivant les modalités de l'article 23 A

Le loyer annuel de base est fixé à

150 euros

hors taxes par

M² / AN

4 B - POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM

Loyer minimum suivant les modalités de l'article 23 B

NEANT

Le loyer proportionnel ci-dessus déterminé ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à un montant minimum fixé à

€

hors taxes par

4 C - INDICE DE BASE

L'indice de base retenu quant à la fixation du loyer fixe ou minimum ci-dessus est celui du

2^{ème} trimestre 2005

soit

1276

Le loyer appliqué sera le loyer ci-dessus actualisé avec le dernier indice connu le jour de la prise d'effet du bail. Ce nouvel indice se substituera à celui ci-dessus, pour devenir l'indice de base du bail.

FACE ANNULEE

ARTICLE 905 C.G.I.

ARRETE DU 20 MARS 1958

Confidential
BOUKHIL Quentin
etude-sereno.com
27 juin 2025, 06:00 EDT

5) DEPOT DE GARANTIE et FRAIS DE DOSSIER

5 A - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, lors de la signature des présentes, un dépôt de garantie correspondant à un terme de loyer hors taxes, remboursable en fin de jouissance, et non productif d'intérêts, soit

22 500€

non taxable

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail, sans intérêts, et restitué en fin de bail, après remise des clés et paiement de toutes sommes restant dues au titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur et que toutes les réparations lui incombant auront été exécutées. Le preneur s'interdit d'imputer unilatéralement ce dépôt de garantie sur le dernier terme de loyer, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement, à titre de clause pénale, majoré de 10 % (dix pour cent).

Le dépôt de garantie pourra être indexé lors de chaque modification du loyer fixe ou minimum pour être toujours égal à un terme de ce loyer.

5 B - FRAIS DE DOSSIER

Le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes, à titre de frais de dossier, la somme de :

5000 euros

Hors T.V.A.

6) DROIT D'ENTREE et PARTICIPATION AUX TRAVAUX

6 A - DROIT D'ENTREE

Le Preneur devra, d'autre part, régler lors de la signature des présentes un droit d'entrée établi forfaitairement et actualisé dans les mêmes conditions que l'article 4C :

45 000€

Hors T.V.A.

6 B - PARTICIPATION AUX TRAVAUX

Le Preneur devra, d'autre part, régler lors de la signature des présentes, une participation aux travaux de prééquipement et/ou de mise en conformité du local, sur la base de :

0€

Hors T.V.A.

7) - CONDITIONS PARTICULIERES

7-1 Conditions suspensives

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :

1. Obtention d'une autorisation de CDEC purgée de tous recours pour la réalisation du bâtiment visé à l'article 1B, d'une surface de vente de 550 m².
2. Obtention par le Bailleur du permis de construire définitif et purgé de tous recours, autorisant la réalisation du bâtiment visé à l'article 1B. Le Bailleur s'oblige à déposer au plus tard la demande de permis de construire dans un délai de 2 mois qui suit l'obtention de l'autorisation d'exploitation commerciale purgée de tous recours et devenue définitive.

Le Preneur donne son autorisation au Bailleur pour procéder au dépôt de la CDEC. Il fournira à cet effet tous éléments qui seront utiles ou nécessaires à la constitution du dossier.

En tout état de cause si ces conditions suspensives n'étaient pas toutes réalisées pour la date du 05.12.2006, les présentes seraient considérées comme caduques, Sans indemnité de part et d'autre, et les parties seraient déliées de tout engagement.

7-2 Article 5A - Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie figurant à l'article 5 A du bail pourra être remplacé par une caution bancaire de même montant (l'acte de cautionnement devra mentionner que la dette cautionnée sera automatiquement réindexée chaque année selon les conditions de l'article 5 A du bail), stipulée d'une durée identique à celle du bail (y compris son éventuelle période de tacite prorogation) et valable pendant une durée de 6 mois suite à la cessation du bail qu'elle qu'en soit sa raison ou suite à la cession du droit au bail ou du fonds de commerce, sous réserve que cette caution parvienne au Bailleur dans les trois mois de la date de prise d'effet du bail ; passé ce délai, le dépôt de garantie sera exigible. En cas de dénonciation avant son terme par l'organisme ayant établi la caution, le Preneur s'engage à verser immédiatement la somme due au titre du dépôt de garantie.

7-3 Article 5 B : Frais de Dossier

Le règlement des frais de dossier sera à effectuer lors de la signature des présentes.

7-4 Article 6 A : Droit d'Entrée et Dépôt de Garantie

Le versement du Droit d'Entrée et du Dépôt de Garantie se fera par le Preneur à la livraison du local par le Bailleur.

7-5 Article 11F : Cartes de Paiement

Cet article est supprimé.

7-6 Article 14B - droit de cession

Par dérogation à l'article 14 du bail, le Preneur est d'ores et déjà autorisé à céder son fonds de commerce à toute Société dans laquelle, lui ou sa Société Mère détient ou viendrait à détenir, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou plusieurs filiales, au moins 50 % du Capital Social ou des droits de vote ou des actifs, et dans laquelle il s'engagerait à maintenir cette proportion pour une durée de trois ans à compter de la cession ou de l'apport ou pendant toute la durée de la sous-location.

Etant précisé que la présente autorisation ne fait nullement novation au bail, notamment en ce qui concerne l'activité stipulée à l'article 3 A, les règles de détermination du loyer et ne porte pas atteinte à l'indivisibilité contractuelle stipulée à l'article 21 C.

En cas de cession ou d'apport, les dispositions de l'article 14 D du bail trouveront à s'appliquer.

CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

7-7 Article 23 - Loyer - Charges - Taxes à acquitter

Le paragraphe 23B - Pourcentage sur le chiffre d'affaire avec loyer minimum - est supprimé.

7-8 Article 17 : Association des commerçants

- Il est précisé que le point 17 A du § 17) ASSOCIATION DES COMMERCANTS - PUBLICITE (en pages 26 et 27 du présent bail) est purement et simplement annulé et remplacé par le suivant : « Le Bailleur informe le Preneur de l'existence d'une Association de Commerçants dont l'objet est de grouper les Partenaires de la Galerie Marchande du Centre Commercial dans le but de développer la promotion commerciale et la publicité du Centre par des moyens collectifs et ce, indépendamment de la promotion et de la publicité que chaque commerçant pourrait faire pour son propre compte et d'aider à la coordination de la politique commerciale des membres de l'Association des Commerçants pour leur permettre de se placer dans une position concurrentielle. Le Bailleur informe le Preneur de la possibilité, s'il le souhaite, d'adhérer à cette Association. ».

7-9 - FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION et LA PUBLICITE DU CENTRE COMMERCIAL.

Le Preneur reconnaît la nécessité que soit réalisé un ensemble d'actions visant au développement de l'animation, de la promotion, de la communication et de la publicité du centre commercial selon les nécessités constatées et définies pour le site.

A cet effet, un Fonds commun pourra être créé.

En conséquence, le Preneur s'engage dès sa création à contribuer financièrement au Fonds Commun pour l'animation, la promotion, la communication et la publicité du centre commercial, ci-après « le Fonds Commun ».

Toutes les dispositions du présent article constituent une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Le non-respect, total ou partiel, de la présente clause, et notamment le non-paiement des contributions, entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation de plein droit du présent bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire.

1.1 : Objet du Fonds Commun

Le Fonds Commun a pour objet l'animation, la promotion, la communication et la publicité et la décoration festive du centre commercial par la mise en œuvre d'actions appropriées et coordonnées telles que, par exemple, manifestations événementielles dans le centre commercial à caractère national, régional ou local, publicité interne ou externe au centre, développement marketing du centre etc.

1.2 Contribution au Fonds Commun

Dès la création du Fonds Commun, le preneur s'engage à respecter les dispositions du présent bail relatives au Fonds Commun, aux charges et conditions ci-après définies, et notamment à verser au bailleur les contributions propres à en assurer son financement.

1.3 : Date de création du Fonds Commun

CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

Le bailleur notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec accusé réception en respectant un préavis d'un mois, la création du Fonds Commun et la date à partir de laquelle les contributions commenceront à être appelées pour sa mise en place.

La notification indiquera également les modalités de mise en œuvre du Fonds commun.

1.4 : Modalités de mise en œuvre du Fonds Commun

Le Bailleur mettra seul en œuvre le Fonds Commun avec une information préalable aux commerçants du centre commercial selon les modalités qu'il aura choisies. A ce titre, dans l'hypothèse où une association des commerçants regroupant les exploitants du centre commercial serait créée, le Bailleur pourra lui présenter d'une part le budget annuel destiné aux actions d'animation, de promotion, de communication et de publicité du centre commercial et, d'autre part, les opérations ou prestations qui seront mises en œuvre dans le cadre du plan d'action.

A ce titre, il définira alors le(s) plan(s) d'action(s) à mener, la fréquence dans l'année, l'échéancier, les opérations et prestations et les mettra en œuvre. Il choisira les prestataires de service ainsi que tout autre intervenant.

Le Bailleur se réserve toutefois, à tout moment, le droit de mandater toute personne physique ou morale aux fins de mise en œuvre du Fonds Commun selon des conditions qui seront définies dans un contrat de mandat ad hoc.

1.5 : Fixation du budget du Fonds Commun et des contributions du Preneur

a) Contributions du Preneur

Le montant de la contribution annuelle du Preneur sera déterminé par un prix hors taxes au mètre carré en fonction de la surface pondérée retenue pour le commerce considéré. Ce montant comprendra la

rémunération du gestionnaire du fonds commun qui pourra être le Bailleur ou un mandataire de celui-ci pour un montant de 15 % hors taxes du montant total des contributions hors taxes facturées aux locataires.

Le montant de la contribution annuelle sera automatiquement modifié le premier janvier de chaque année, et pour la première fois le premier janvier suivant l'année de création du Fonds Commun, proportionnellement aux variations de l'indice des prix à la consommation (Série Hors Tabac Ensemble des

Ménages) publié par l'INSEE, par rapport à la variation de l'indice de base qui sera le dernier indice connu à la date de notification de la création du Fonds Commun.

La contribution annuelle s'élèvera à 10 euros HT / m² pondéré et pour une durée de trois années à compter de la mise en place du fonds marketing.

Pour la première indexation, le calcul sera :

CA x indice des prix à la consommation

Indice de base

Pour les années ultérieures, le calcul sera :

CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

CR x indice des prix à la consommation

Dernier indice de révision

CA = Contribution annuelle

CR = Contribution annuelle à réviser

IPC = Indice I.N.S.E.E des prix à la consommation

La variation de l'indice ne sera prise en considération que dans le cas de hausse de ce dernier.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des parties,

désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, saisi sur requête de la partie la plus diligente.

B) Contributions complémentaires

En cas d'évènements exceptionnels, tels que par exemple anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation du centre commercial, ouverture ou extension d'un centre commercial concurrent le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la contribution, dénommée « Contribution complémentaire » d'un montant maximal de 15 euros hors taxes par mètre carré pondéré par évènement.

A cet effet, il en informera préalablement le locataire.

La contribution complémentaire n'aura pas d'incidence sur la fixation du budget annuel de l'année qui suivra.

Si le Budget de fonctionnement n'est pas totalement dépensé en année « n », il sera automatiquement porté au crédit du compte du preneur, sans intérêt. Ce remboursement n'aura aucune incidence sur la fixation du budget annuel de l'année qui suivra.

1.6 : Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun

La Contribution au Budget de fonctionnement sera payable ainsi qu'il suit :

. Pour la première fois à la date de prise d'effet du bail ou un mois après la notification par le bailleur de la création du Fonds Commun, prorata temporis pour la période comprise entre l'une de ces deux dates et la fin du trimestre civil en cours.

Par la suite, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil dans les termes fixés à l'article 24 du présent bail

La Contribution au Budget de fonctionnement sera versée par le Preneur qui s'y oblige au Bailleur pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels.

Elle restera exigible des preneurs qui lui succéderont dans la jouissance du Local, notamment par voie de cessions de droit au bail seul ou de cessions de fonds de commerce.

CONDITIONS PARTICULIERES (suite)

La Contribution complémentaire éventuelle sera payable dans les 15 jours de la date d'émission de la facture.

En cas de rupture du contrat de bail en cours d'année pour quelque raison que ce soit et suite au départ du Preneur du Centre Commercial, le Bailleur lui restituera, sans intérêt, partie de la

Contribution au Budget de fonctionnement et, le cas échéant, partie de la Contribution Complémentaire, versée par ce dernier au prorata des jours restant à courir de l'année civile en cours.

1.7 : Contrôle des comptes

Outre les redditions des comptes du Fonds Commun qui seront établies et envoyées annuellement par le Bailleur ou son mandataire, le Preneur pourra prendre connaissance dans les locaux du Bailleur ou de son mandataire des comptes de l'utilisation du fonds marketing. Cette consultation se fera lors d'un rendez-vous fixé d'un commun accord entre le preneur et le bailleur.

1.8 : Renonciation à recours

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité la commercialité du centre commercial et de son environnement, et reconnaît que le bailleur ou son mandataire, n'est tenu à aucune obligation de résultat dans le cadre de ces actions d'animation, de promotion, de communication et de publicité. Par conséquent, le Bailleur ou son mandataire ne saurait assumer une quelconque responsabilité liée aux effets des opérations mises en place par le Fonds Commun sur l'activité exercée par le Preneur dans le local ou sur l'état de la commercialité du centre commercial et le Preneur le dégage de toute responsabilité. »

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

SECTION II - STIPULATIONS GENERALES

8) DESIGNATION

8 A - CARACTERISTIQUES DU LOCAL :

- 8 A - 1 Le local ayant fait l'objet d'une location précédente, il est livré dans l'état, sans qu'il en soit fait plus ample description, le Preneur déclarant le bien connaître pour l'avoir préalablement visité. Un état des lieux contradictoire pourra être établi, aux frais du Preneur.

Dans le cas contraire, les dispositions de l'Article 8 A 2 s'appliquent.

- 8 A - 2 Un local commercial dont les caractéristiques et la superficie sont décrites à l'Article 1 des "Stipulations Particulières", le Preneur dispensant le Bailleur de toute description complémentaire déclarant le bien connaître.

Le local sera constitué par une coque livrée au Preneur dans les conditions stipulées aux Cahier de Définition et plan annexés au présent bail, à l'état brut de béton, arrivée d'eau et d'électricité, point d'évacuation des eaux vannes et des eaux usées.

Il est précisé que tous les aménagements restent à la charge du Preneur dans les conditions plus amplement décrites par les annexes aux présentes.

- 8 A - 3 Toute création de mezzanine est soumise à l'autorisation écrite et expresse du Bailleur.

- 8 A - 4 Le Bailleur peut être amené à modifier la distribution du local. Les seuls plans ayant valeur contractuelle sont les plans des locaux dont la jouissance privative est concédée au Preneur en vertu des présentes, à l'exclusion de tous autres.

Il résulte de la stipulation qui précède que, dans ses rapports avec le Preneur, le Bailleur restera libre de modifier à sa seule convenance ou de donner son accord à toutes modifications des accès extérieurs du local, des emplacements de parking mis à disposition sans droit exclusif, des modalités d'exploitation de ceux-ci (parkings payants...) etc...

- 8 A - 5 Dans le cas de pluralité d'occupants, le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tout autre lieu de l'immeuble que ceux objets du présent bail, sous peine de résiliation du présent bail.

8 B - UNITES DE MESURE :

Seront prises en compte les S.H.O.B. définies par les textes en vigueur avec une tolérance de 5 % hors surface de vente. En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, une vérification contradictoire pourra avoir lieu entre le géomètre du Preneur et le géomètre du Bailleur. Les frais de vérification seront alors à la charge du Preneur. En cas de litige entre les géomètres, chaque partie pourra saisir la juridiction compétente aux fins de nomination d'un expert.

9) DUREE ET DATE D'EFFET DU BAIL

- 9 A - Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix années entières et consécutives. A son expiration, il pourra être renouvelé au gré du Preneur conformément à la législation qui sera en vigueur, pour une durée de dix années ; il en sera de même pour les renouvellements successifs.

Cependant dans le cas où le Bailleur est titulaire d'un droit réel autre que le droit de propriété, notamment bail à construction, bail emphytéotique, crédit bail, le présent bail s'éteindra sans ouvrir droit au renouvellement au profit du Preneur, et sans indemnité de part ni d'autre, à l'expiration du dit droit visé aux conditions particulières des présentes et ceci par arrivée du terme, ou extinction pour quelque motif que ce soit dudit droit.

- 9 B - Il prendra effet à la date prévue à l'Article 2 des "Stipulations Particulières".



- 9 C - Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et à l'expiration du bail dans les formes et délais prévus par l'Article L145-9 du nouveau Code du Commerce, moyennant une indemnité à verser au Bailleur afin de compenser le préjudice subi du fait de la résiliation anticipée du bail.
- 9 D - Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration du bail, dans les formes et délais prévus par l'Article L145-9 du nouveau Code du Commerce ou s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.
- 9 E - A défaut de congé par l'une ou l'autre des parties, le bail se continuera par tacite reconduction, pour une durée indéterminée, sauf dans le cas stipulé au deuxième alinéa de l'Article 9 A des présentes.
- 9 F - Sans se prévaloir d'aucun recours, le Preneur s'engage à supporter sans indemnité d'aucune sorte, tout retard consécutif à des décisions administratives ou judiciaires quelles qu'elles soient, à des défections d'entreprises ou à d'autres raisons qui feraient que la mise à disposition des locaux soit reportée à des dates et délais qui échapperaient à la maîtrise du Bailleur.

10) ACTIVITES AUTORISEES

- 10 A - Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués pour d'autres activités que celles prévues à l'Article 3 des "Stipulations Particulières".
- Il s'engage à maintenir son enseigne pendant toute la durée de son exploitation, au titre du présent bail. Il aura la possibilité de changer d'enseigne à sa seule convenance mais obligatoirement pour une autre enseigne nationale, après agrément du Bailleur, celui-ci n'ayant consenti la présente location que sous cette condition dont la violation serait sanctionnée par l'acquisition de la clause résolutoire.
- 10 B - Le Preneur reconnaît que la clause ci-dessus est une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu. Il s'engage à la respecter et à l'imposer, le cas échéant, à tout successeur à qui il pourrait céder son bail, à peine de résiliation de plein droit du présent bail.
- 10 C - Le Preneur exercera des activités qui ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au Mandataire du Bailleur ou au Président des Associations s'il en existe, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.
- 10 D - IL EST ENTENDU QUE :
- 10 D - 1 L'autorisation éventuelle de vendre à titre accessoire certains articles connexes ou complémentaires ne s'entend que de ventes à concurrence de 10 % au plus du chiffre d'affaires global.
- 10 D - 2 L'autorisation éventuelle d'ouvrir un rayon concernant d'autres articles ne permet la vente de ces articles qu'à concurrence de 20 % au plus du chiffre d'affaires global.
- 10 D - 3 Et qu'ainsi toute vente dépassant ces pourcentages devra être autorisée au titre des branches principales.
- 10 D - 4 Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer, d'exploiter lui-même, ou de céder librement les autres locaux du Centre pour toutes activités, même concurrentes à celles fixées à l'Article 3 A.
- 10 E - Le Preneur ne pourra, sans autorisation du Bailleur, installer dans les lieux loués des appareils à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons.



11) EXPLOITATION COMMERCIALE

11 A - GARNISSEMENT

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

11 B - MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION

Le Preneur s'oblige à :

- entreprendre son exploitation dans un délai de deux mois à compter de la date prévue à l'Article 2 des "Stipulations Particulières".
- maintenir à compter de cette ouverture les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder dans le local une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- respecter les termes de l'Article 6 A du Règlement d'Occupation, relatif aux périodes autorisées des soldes.
- conserver les locaux ouverts et éclairés et les maintenir à la température nécessaire à la bonne conservation de l'immeuble pendant les douze mois de l'année de location sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement d'Occupation annexé aux présentes, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires. Cette obligation constitue une condition déterminante du bail.
- faire son affaire personnelle de la mise en place à ses frais de la surveillance et du gardiennage des locaux commerciaux et des aires de stationnement, conformément à la législation ou remboursera au Bailleur ou à son mandataire les coûts afférents aux dites obligations.
- exploiter au minimum la surface de vente prévue au dit bail en Article 1, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux. Il fournira au Bailleur tous les 23 mois un constat d'huissier justifiant des mètres carrés commerciaux exploités au sens de la législation en matière d'urbanisme commercial. Dans le cas où le Preneur n'exploiterait pas pendant plus de 3 mois la totalité de la surface de vente, la résiliation de plein droit serait acquise au Bailleur et ce dernier se réserve le droit de demander des dommages et intérêts en contre partie de la perte éventuelle des mètres carrés commerciaux.

11 C - AUTORISATIONS

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou 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 dites activités dans les lieux loués. Les notifications éventuellement adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

Il est également convenu que, au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque de la vie du bail une modification ou mise en conformité des locaux objets du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges, coûts et conséquences quelconques de cette modification ou mise en conformité seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige y compris les travaux de désamiantage et de suppression du plomb sur l'immeuble et les aménagements intérieurs.



11 D - INSTALLATIONS CLASSEES

Le Preneur déclare lors de la conclusion du présent bail se trouver en conformité avec les dispositions légales et réglementaires concernant les installations classées et notamment la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le Décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977.

Le Preneur s'engage à respecter ces dispositions quelles que soient les évolutions ou les modifications pouvant affecter son activité économique.

Au regard de la "nomenclature des installations classées", le Preneur devra remplir toutes les formalités administratives nécessaires. Il devra notamment justifier au Bailleur de l'obtention d'une autorisation administrative ou d'un agrément, ou du dépôt d'une déclaration.

Une copie certifiée conforme de ces documents sera délivrée par le Preneur au Bailleur au jour de la signature du bail. Toutes modifications apportées au fonctionnement de l'installation, ou toute création d'une installation classée, au cours du présent bail, devront être immédiatement signalées aux autorités compétentes ainsi qu'au Bailleur.

Le Preneur est seul responsable des dommages qui pourraient résulter de l'exploitation de l'installation classée. A ce titre, il devra fournir au Bailleur les justificatifs d'une responsabilité civile professionnelle.

Le Preneur fera son affaire des poursuites pénales pouvant être engagées contre lui pour non-respect des dispositions ci-dessus, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

11 E - RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Le Preneur s'oblige à respecter la réglementation à l'égard de l'élimination des déchets (Article 6 § VI de la Loi n° 92.646 du 13 juillet 1992) et s'engage à n'exercer dans les lieux aucune activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

D'une manière générale, le Preneur s'engage à respecter l'ensemble de la législation sur l'environnement au cours du présent bail et à en supporter seul les conséquences.

11 F - CARTES DE PAIEMENT

Dans l'hypothèse où l'ensemble du 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, et d'apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle sur ce Centre. Le Preneur déclare qu'il acceptera cette carte comme moyen de paiement de ses clients.

12) ENTRETIEN - REPARATIONS

12 A - CHARGE DES REPARATIONS

Le Preneur s'oblige à :

- tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état et effectuer toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, y compris les réparations prévues par les Articles 1754, 605 et 606 du Code Civil, les réparations de ravalement de l'immeuble, et en ce compris, sans que cette liste soit limitative, les ascenseurs ou monte-charge, les chaudières, les portes automatiques, la réfection ou mise en conformité des réseaux d'incendie, les toitures en totalité, les aménagements architecturaux spécifiques de façades etc...Le Preneur déclare renoncer au bénéfice de l'Article 1.755 du Code Civil.
- maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et leur environnement, les installations techniques, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des 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 29 du présent bail.

12 B - TRAVAUX DU PRENEUR

Le Preneur s'oblige à ne pouvoir 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. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'Architecte de l'immeuble (ou du Spécialiste dûment mandaté par le Bailleur) dont les honoraires seront à la charge du Preneur. En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'électricité et de protection et détection incendie de l'immeuble dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Pour la réalisation de ses travaux d'aménagement, le Preneur s'engage 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 soient, le Preneur ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur à cet effet. Par ailleurs, il supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation, réalisés par le Preneur dans les lieux loués y compris les aménagements et autres, devenus ou non immeubles par destination, le seront sans indemnité ni participation aucune à la charge du Bailleur. Ils deviendront propriété du Bailleur en fin de bail pour quelque cause que ce soit (notamment en cas d'acquisition de la clause résolutoire) sans indemnité à sa charge, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux.

De convention expresse, et par dérogation à l'Article 23-3 paragraphe II du décret du 30 septembre 1953 les transformations et améliorations apportées aux lieux loués avant la prise d'effet ou au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels seront prises en considération pour la détermination de la valeur locative lors des renouvellements du présent bail.

Le Preneur renonce en outre à se prévaloir de l'ensemble des dispositions dudit article 23.3 du décret du 30 Septembre 1953 et de celles de l'Article L145-34 du nouveau Code de Commerce.

12 C - AUTRES TRAVAUX

Le Preneur s'oblige à :

- souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles réalisés dans l'environnement, notamment sur le bâtiment et ses annexes ou les terrains et voiries adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'Article 1.724 du Code Civil ;
- faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils qu'ils soient intérieurs ou extérieurs et dont la dépose serait nécessaire ;
- supporter et exécuter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage, du téléphone, ou de télédistribution et tous travaux devenus nécessaires par suite de changement de législation ou imposés par les administrations, notamment toutes prescriptions administratives de l'autorité administrative pour cause d'hygiène et salubrité ou autres causes, et tous travaux résultant d'un cas de force majeure (catastrophe naturelle, agissement d'un tiers...).
- ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges excessives.



12 D - INFORMATION

Le Preneur s'oblige à informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

13) IMPOTS ET TAXES

Le Preneur s'oblige à :

- satisfaire 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 et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de bail ;
- rembourser au Bailleur, ou à tout mandataire qu'il aura désigné, par provision, aux mêmes échéances que le loyer, la quote-part correspondant aux locaux loués, et calculée au prorata des mètres carrés occupés, de l'impôt foncier, de toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués, de façon à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit entièrement net pour lui. En cas de taxation commune à plusieurs locataires, la répartition sera calculée au prorata des mètres carrés occupés. Une régularisation sera effectuée à la fin de chaque année civile.

14) SOUS-LOCATION - LOCATION GERANCE - CESSION

14 A - SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE

Il est interdit au Preneur de sous-louer, de domicilier ou de se substituer toute personne morale ou physique même temporairement et à titre gratuit dans les lieux loués, sauf autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur. L'autorisation de sous-location - totale ou partielle - ne porte aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du bail expressément stipulée par les parties ; elle ne doit, d'autre part, comporter aucune modification aux règles de détermination du loyer.

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

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

14 B - DROIT DE CESSION

14 B 1 - Toute cession du seul droit au bail est interdite.

14 B 2 - Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'en totalité et à une personne ou société présentant des garanties désirables de convenance et de solvabilité, laquelle sera préalablement présentée à l'agrément du Bailleur avec toutes les précisions nécessaires données par écrit et exclusivement à l'acquéreur du fonds de commerce et sous les réserves ci-après. Toute cession partielle du fonds de commerce est interdite.

En outre, la cession, sous quelque forme que ce soit, ne pourra intervenir valablement qu'après paiement préalable par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit.

Dans tous les cas, le cessionnaire sera responsable vis à vis du Bailleur de toutes sommes dues par le cédant au titre du présent bail.

14 C - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CESSIION DU FONDS DE COMMERCE

14 C 1 - En cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur bénéficie d'un droit de préemption.

La cession de la totalité des parts ou actions de la société titulaire du bail, la scission, l'apport du droit au bail ou toute opération liée au droit des sociétés ou droit des successions ou droit de la famille seront également soumises au droit de préemption du Bailleur. Seuls la fusion-absorption de sociétés et l'apport partiel d'actifs par application des Articles 382 à 386 du Code des Sociétés en sont exclus.

14 C 2 AFIN DE PURGER LE DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR, LE PRENEUR DEVRA NOTIFIER AU BAILLEUR PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION, SON PROJET DE CESSIION EN LUI INDIQUANT, A PEINE DE NULLITE DE LA NOTIFICATION, LE NOM ET L'ADRESSE DE L'ACQUEREUR, LE PRIX, LES MODALITES DE PAIEMENT, LES CONTRATS DE TRAVAIL ET, D'UNE MANIERE GENERALE, TOUTES CONDITIONS DE LA CESSIION PROJETEE, AINSI QUE LES LIEU, JOUR ET HEURE PREVUS POUR LA REALISATION DE CETTE CESSIION QUI NE POURRA INTERVENIR MOINS D'UN MOIS APRES RECEPTION DE CETTE NOTIFICATION.

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

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Les dispositions de l'Article 1589 alinéa 1 du Code Civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préemption qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée sous un mois.

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

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des Articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

14 D - REGULARISATION DE LA CESSIION

En cas de cession régulière, celle-ci comportera, conformément au droit commun, la garantie solidaire du cédant à l'égard du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, des indemnités d'exploitation et l'exécution des clauses du bail. Le Bailleur aura action directe contre le cédant ou le cessionnaire ou contre les deux ensemble à son choix. Cette garantie solidaire sera limitée à trois ans à compter de la prise d'effet de la cession ; il est rappelé que le Bailleur doit, d'autre part, être appelé à concourir à la cession par la notification prévue à l'Article précédent. En cas de concours, l'intervention du Bailleur n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur. A cette occasion, il sera établi par les soins du Bailleur un avenant d'agrément de cession dont le coût sera supporté par le cessionnaire.

Il est précisé que la limitation dans le temps de la caution solidaire n'interdira pas au Bailleur de mettre en œuvre la caution, même après expiration de ce délai de trois ans, mais seulement pour des causes antérieures à cette expiration.

Il est également précisé que, s'agissant d'une caution solidaire, les cédants successifs renoncent à tout bénéfice de discussion ou de division, et que le Bailleur ne sera pas tenu envers eux à effectuer la moindre formalité, dans le cas où il viendrait à consentir des délais de paiement au débiteur principal.

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



Toute violation d'une seule des conditions de l'Article 14 dans son ensemble qui toutes sont substantielles entraînera de plein droit, si bon semble au Bailleur, la résolution du bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

15) RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur s'oblige à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- 15 A - 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 notamment aucune obligation de surveillance.
- 15 B - En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, sauf carence persistante du Bailleur.
- 15 C - 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.
- 15 D - En cas d'agissements générateurs de responsabilité de la part des tiers.
- 15 E - En cas de modification de la date de livraison ou d'ouverture du local pour quelque cause que ce soit.

16) REGLEMENTS

16 A - REGLEMENT D'OCCUPATION

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et conditions du Règlement d'Occupation dont un exemplaire est annexé aux présentes, ainsi que les directives et recommandations, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc...) et tout particulièrement à respecter les horaires d'ouverture qui sont fixés en Article 7 B du Règlement d'occupation (horaire adaptable en fonction de chaque Centre Commercial et des périodes de l'année).

Le Règlement d'Occupation pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur notamment en cas de modifications des textes administratifs.

Ses clauses et stipulations sont réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante des présentes.

16 B - AUTRES REGLES

Si la situation du local loué implique l'application d'autres règles découlant de documents tels que Règlement de lotissement, de copropriété, Z.A.C., Association Syndicale Libre ou autres, ces règles s'imposeront également au Preneur.

Le Bailleur tiendra à la disposition du Preneur, pour consultation, un exemplaire de ces documents.

En cas de contradiction entre les différents documents, ceux visés au présent alinéa prévaudront sur le règlement d'occupation.

17) ASSOCIATION DES COMMERCANTS - PUBLICITE

- 17 A - A titre de clause essentielle, déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, le Preneur devra, comme tout cessionnaire, adhérer et maintenir son adhésion pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels à l'Association des Commerçants ou à toute structure juridique ayant le même objet, existante ou à créer, en vue de coordonner et de favoriser la promotion, le développement, l'expansion et la publicité des adhérents, exécuter les décisions de ses Assemblées ou dirigeants et régler ponctuellement tous appels de fonds et cotisations.



Lors de la création de l'Association, le Bailleur s'engage à provoquer une première réunion. Toutes les formalités et le suivi de l'Association seront de la responsabilité de la seule association et de ses représentants.

La non-adhésion, le retrait ou l'exclusion entraînera l'application de la clause résolutoire.

- 17 B - Le Preneur devra utiliser le nom de l'Association dans la publicité relative à son activité, comme seule adresse, et utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme de ladite Association.
- 17 C - 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.

18) ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

A titre de clause essentielle déterminante et de rigueur à défaut de laquelle le présent bail n'aurait pas été conclu, le Preneur remboursera au Bailleur ou à son mandataire, par provision, l'ensemble des charges de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE qui sera constituée par tous les propriétaires du Centre Commercial en vue de la gestion des parties communes, du maintien de la sécurité du Centre Commercial et de sa promotion.

Le budget de cette Association sera déterminé en Assemblée Générale et des provisions seront appelées mensuellement auprès du Preneur.

19) ESTHETIQUE - ENSEIGNE

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

- 19 A - Ne pouvoir, en aucun cas, apposer des affiches, panneaux publicitaires, bannières, banderoles ni inscriptions sur les vitrines, sur les façades, et toitures, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.
- 19 B - Devoir obtenir pour toutes enseignes l'autorisation du Bailleur, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale du local en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement ; en cas de refus, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer d'indemnité. Ces enseignes devront respecter les prescriptions impératives du Cahier de Définition.

20) VISITE DES LIEUX

Le Preneur s'oblige à réserver au Bailleur, et aux personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire vérifier les surfaces, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore les faire visiter.

21) RESTITUTION DES LIEUX

- 21 A - Le Preneur s'oblige, lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, à 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 loyers et accessoires.



- 21 B - Le Preneur s'oblige à rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient étre dues par lui.
- 21 C - A cet effet, et au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi, en présence du Preneur, qui sera dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins quarante huit heures à l'avance, un état des lieux comportant relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au Preneur par l'architecte du Bailleur auquel les deux parties donnent à cet effet mandat d'intérêt commun et irrévocable.
- 21 D - Ledit mandataire, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations incombant au Preneur et notifiera ce montant à chacune des parties par simple lettre recommandée avec accusé de réception non motivée.
- 21 E - Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, dans le mois précédant la libération du local, les documents ci-dessous :
- un état parasitaire de moins de trois mois (Loi n° 99-471 du 08/06/1999 relative à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages),
 - un état des risques d'accessibilité au plomb dressé par un contrôleur technique agréé et datant de moins d'un an (Articles L32-1 à L32-5 du Code de la Santé Publique, complétés par les décrets n° 99-483 et 99-484 du 09/06/1999),
 - le rapport établi par l'organisme ayant effectué la recherche d'amiante (décrets n° 96-97 du 07/02/1996 et n° 97-855 du 12/09/1999 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis).

Dans l'hypothèse où l'un de ces documents se révélerait positif, le Preneur s'engage à effectuer, à ses frais, les démarches requises et à réaliser par tous moyens à sa convenance les travaux nécessaires à la remise en état du local.

22) MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITE

- 22 A - Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.
- 22 B - Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.
- 22 C - Le bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle qui aurait reçu l'autorisation du Bailleur, indivisible au seul bénéfice de ce dernier. 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.

23) LOYER - CHARGES - TAXES A ACQUITTER

23 A - LOYER FIXE

Le loyer est dû à compter de la date de prise d'effet du bail telle que définie à l'Article 2.

Ce loyer sera celui fixé à l'Article 4 A des "Stipulations Particulières".

23 B - POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur, et tel que fixé à l'Article 4 B des "Stipulations Particulières".

Le Preneur devra en tout état de cause régler un loyer minimum garanti, imputable et non additionnel déterminé à l'Article 4 B.

Le principe et les modalités de ce loyer constituent les conditions fondamentales et déterminantes des baux afférents à des centres commerciaux de ce type particulier.

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

- un loyer minimum qui ne pourra en toute hypothèse être inférieur à la valeur locative des lieux loués, telle que déterminée par l'Article L 145-33 du nouveau Code de Commerce,
- et le loyer variable stipulé au présent article.

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 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.

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

23 C - CHARGES

- 23 C - 1 Le Preneur devra acquitter, dans les conditions ci-après explicitées, la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférentes aux locaux loués, de manière à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit net pour lui.
- 23 C - 2 Le Preneur devra rembourser, en outre, les charges auxquelles le Bailleur est assujéti au titre de la situation administrative de l'assiette foncière du local loué.
- 23 C - 3 Toute sommation ou commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier ou tout courrier recommandé sera à la charge du Preneur ainsi que tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non exécution ou la non observation de l'une quelconque des clauses du bail.

23 D - TAXES A ACQUITTER

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

24) INDEXATION

- 24 A - Le loyer fixe ou minimum sera automatiquement modifié le premier janvier de chaque année, et pour la première fois le premier janvier suivant la date d'effet du présent bail, proportionnellement aux variations de l'indice National du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., par rapport à la variation de l'indice de base tel que stipulé à l'Article 4 C des "Stipulations Particulières".

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 4.



Pour la première révision le calcul sera donc :

L. B. X I.C.C. 2ème trim. de l'année précédant l'indexation

indice de base

Pour les années ultérieures :

L.R. X I.C.C. 2ème trim. de l'année précédant l'indexation

dernier indice de révision

L.B. = Loyer de base

L.R. = Loyer à réviser

I.C.C. = Indice I.N.S.E.E. du coût de la construction

- 24 B - Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, de déport ou d'impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes, à défaut par l'indice du coût de la construction publié par l'Académie d'Architecture.
- 24 C - Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu en raison de la longue durée et que les paramètres choisis sont en relation directe tant avec l'objet du contrat qui concerne la location de locaux qu'avec l'activité de la société bailleusesse.

25) MODALITES DE PAIEMENT

- 25 A - Le Preneur s'oblige à payer le loyer fixe ou minimum convenu au Bailleur et une provision pour charges au Bailleur ou à son mandataire, en son siège ou en tout autre endroit qu'il désignera, à compter de la date fixée à l'Article 2 des "Stipulations Particulières", en 4 termes trimestriels civils (au 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre) payables d'avance suivant les modalités de prélèvement automatique ci-après stipulées.
- 25 B - Le Preneur s'oblige à payer un pourcentage sur chiffre d'affaires prévu au présent bail de la manière suivante :
- 25 B - 1 Le Preneur devra verser trimestriellement et d'avance au Bailleur une provision équivalente à la moyenne trimestrielle du total du loyer variable dû au titre de l'année civile précédente .
- 25 B - 2 Le 31 mars de chaque année et au vu des justificatifs du chiffre d'affaires prévus par ailleurs, le Preneur versera au Bailleur le solde de la régularisation qui pourrait être dû pour l'année civile écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à la somme due, la différence sera restituée au Preneur.
- 25 B - 3 Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus et pour la première année d'exploitation du local loué, l'assiette du loyer variable sera constituée par le chiffre d'affaires réalisé entre la date de début d'exploitation et le 31 décembre de l'année correspondante. Le Preneur versera au Bailleur le montant global du loyer variable le 31 mars suivant l'année de l'ouverture.
- 25 B - 4 En cas de retard dans le règlement de tout ou partie du loyer variable, celui-ci sera productif automatiquement et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable, d'intérêts au taux d'intérêt légal majoré de 3 points, tout mois commencé étant dû entier.

25 C - Le Bailleur ou le Mandataire qu'il aura désigné établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir.

Le Preneur s'oblige à payer, en même temps que le loyer principal, au Bailleur ou à son Mandataire, une provision trimestrielle calculée sur la base du budget prévisionnel ; la reddition des charges sera effectuée une fois l'an. Le Preneur versera au Bailleur ou à son Mandataire le solde de la régularisation dû pour l'année écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à l'arrêté des charges, la différence sera restituée au Preneur.

25 D - **LE PRENEUR S'ENGAGE A SOUSCRIRE SANS DELAI AUPRES DE SA BANQUE UNE DEMANDE DE PRELEVEMENT AUTOMATIQUE DES LOYERS EN PRINCIPAL, CHARGES, ACCESSOIRES ET PLUS GENERALEMENT DE TOUTES SOMMES DUES PAR LE PRENEUR, SUR SON COMPTE BANCAIRE, ET A MAINTENIR CETTE DEMANDE DE PRELEVEMENT AU BESOIN PAR CONSTITUTION D'UN AUTRE COMPTE BANCAIRE PENDANT LA DUREE DU BAIL, DE SES RENOUVELLEMENTS OU PROROGATIONS.**

25 E - En cas de non délivrance par le Preneur de la demande d'autorisation de prélèvement automatique, le Bailleur sera fondé à réclamer 76,22 € hors taxe d'indemnité par jour de retard, à compter de la date de prise d'effet du bail. Cette indemnité s'entend base indice I.N.S.E.E. de départ du bail et sera indexée tel que le loyer suivant l'indexation prévue à l'Article 24 du présent bail.

25 F - En raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le Preneur au Bailleur, qui constitue une clause essentielle et déterminante, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire.

25 G - L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera, de convention, faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- pénalités et sanctions prévues aux Articles 25, 26 et 29 du présent bail,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- droit d'entrée, participations aux travaux,
- dépôt de garantie, rajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers, indemnités d'occupation, provisions et reddition de charges : concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.
- Impôts et taxes

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux annexes par préférence au local principal.

26) DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES - DECLARATIONS

26 A - DEFINITION

Le Preneur étant tenu de transmettre au Bailleur ses déclarations de chiffre d'affaires, il convient de savoir que :

Par CHIFFRE D'AFFAIRES du Preneur, il est entendu le prix perçu 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 son personnel ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques des locaux loués ou des surfaces extérieures (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités).

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, télécopie, tous moyens électroniques, internet, tous les moyens de communication ou démarches, donnés ou reçus 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 pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du Preneur, tous les rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées, effectués dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients du chef de marchandises retournées ou échangées.



26 B - REMISE DE DOCUMENTS

Le Preneur remettra au Bailleur :

- dans les dix jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails, notamment pour les besoins statistiques.
- dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée ainsi que le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'Administration Fiscale.

26 C - SANCTIONS

En cas de non communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié ou mensuel, le Bailleur sera fondé à réclamer 76,22 € hors taxes d'indemnité par jour de retard à compter du 1er mars de l'année suivant l'année considérée pour le chiffre d'affaires annuel et 30,49 € hors taxes d'indemnité par jour de retard à partir du 11^{ème} jour pour le chiffre d'affaires mensuel.

Cette indemnité s'entend base indice I.N.S.E.E. de départ du bail et sera indexée tel que le loyer suivant l'indexation prévue à l'Article 24 du présent bail.

En cas de contrôle des comptes du Preneur par le Bailleur ou toute personne habilitée, et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément de loyer égal au double de celui qu'il aurait dû verser.

27) REMBOURSEMENT DES CHARGES DES PARTIES COMMUNES

27 A - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Le Preneur devra régler directement au Bailleur ou à son mandataire pour son compte en totalité, l'ensemble des charges communes du Centre Commercial géré directement par le bailleur ou indirectement par une autre structure juridique notamment GIE, ASL, Division en volume, AFU... les quotes-parts des charges et honoraires de gestion lui incombant définitivement ou par provision au titre des lieux loués, pour les dépenses de gestion propres au Centre Commercial et pour la gestion des parkings, et le cas échéant, pour la participation dudit Centre aux charges générales de l'ensemble immobilier.

Le Preneur devra acquitter directement toutes ses consommations personnelles d'eau, d'électricité et téléphoniques, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant, tels que taxe professionnelle, sans que le Bailleur en soit responsable.

27 B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les charges comprennent les frais afférents aux parties communes qui sont constituées par la totalité des surfaces et équipements mis à disposition du Preneur, ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectées à l'utilité des occupants du ou des bâtiments et/ou de tous tiers.

Sans que les énumérations qui suivent soient limitatives, il est indiqué que les parties communes comprennent :

- les surfaces et équipements intérieurs dans le cas de pluralité d'occupants,
- les surfaces et équipements extérieurs dans le cas de pluralité d'occupants,
- les surfaces et équipements, propriété du Bailleur, offertes à l'utilisation du Preneur,
- les surfaces et équipements d'intérêt collectif dont bénéficie le Bailleur du fait de la situation administrative du local loué,
- en ce compris les espaces non utilisés, promenoirs, trottoirs, toilettes, escaliers, rampes et ascenseurs, abris publics, stations de bus et taxis, aires de chargement ou de déchargement de camions, etc...

27 C - DEFINITION DES CHARGES

Les charges comprennent notamment :

- a) les frais d'éclairage, chauffage, ventilation, matériel et protection incendie,
- b) le nettoyage et l'entretien de l'intérieur et l'extérieur, parking et espaces verts, canalisations, frais d'eau et de voirie, déneigement,
- c) tous travaux et toutes réparations grosses ou menues sans distinction de quelque nature que ce soit,
- d) 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, agissement d'un tiers ...)
- e) les rémunérations et charges éventuelles du personnel affecté à la circulation, à la police, au gardiennage et à l'entretien des parties communes,
- e) les charges des Associations si elles existent, ou toutes autres dépenses dues par le Bailleur du fait de la situation administrative du local,
- g) le coût d'acquisition d'outillage et du matériel d'entretien et de prévention utilisés dans les parties communes,
- h) les honoraires de gestion et/ou le remboursement des frais de syndic extérieur, le tout fixé forfaitairement à 15 % hors taxes minimum du montant global hors taxes des charges locatives,
- i) la prime d'assurance incendie pour les polices contractées par le Bailleur en vue de couvrir les dommages matériels pouvant survenir à ses biens immobiliers et mobiliers, et la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers comme définies à l'Article 28.
- j) les impôts et taxes afférents à l'ensemble immobilier et notamment l'impôt foncier des parties communes.
- k) les charges de la copropriété, de division en volume, A.S.L. ou toute autre structure juridique, si elles existent.

27 D - REPARTITION DES CHARGES

La quote-part du Preneur sera déterminée suivant les deux modalités, ci-après :

- a) une fraction définie suivant les règlements d'Associations ou suivant toute autre règle à laquelle le Bailleur devrait se soumettre ;
- b) une fraction calculée au prorata de la surface louée dans le bâtiment incluant le local objet des présentes.

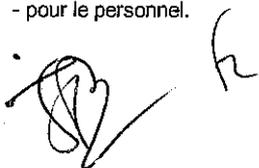
28) ASSURANCES

Le Preneur devra se faire assurer :

28 A - AU STADE DE L'AMENAGEMENT des locaux : pour sa responsabilité consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge contre les divers risques de chantiers, sans préjudice des précisions apportées à cet égard par le Cahier de Définition annexé ci-après.

28 B - AU STADE DE L'EXPLOITATION des locaux :

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



contre les risques suivants (cette liste n'étant pas limitative) :

- a) Incendies et explosions,
- b) effets de l'électricité et de la foudre,
- c) dégâts des eaux,
- d) vols,
- e) responsabilité civile et recours des voisins,
- f) privation de jouissance.

Le Preneur devra souscrire, auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, une police d'assurance « responsabilité civile » couvrant pour des montants suffisants les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et/ou immatériels causés à autrui. En cas d'accident survenant dans le local ou du fait du local pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, le preneur prendra, à son compte personnel et à sa charge entière, toute responsabilité en résultant à l'égard du Bailleur comme de tout tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

28 C - Le Preneur déclare renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs, les autres propriétaires et leurs assureurs respectifs et contre les autres exploitants, le cas de malveillance de leur fait excepté, pour tous les dommages et leurs conséquences subis par les biens dont il est propriétaire, locataire ou gardien à quelque titre que ce soit.

Il s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tous recours identique au profit du Bailleur et de ses assureurs ; ses polices d'assurance devront comporter mention de cette renonciation.

A titre de réciprocité, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur et ses assureurs, le cas de malveillance de son fait excepté, pour tous les dommages et leurs conséquences subis par les biens dont il est propriétaire ou locataire.

Les Polices d'assurance du Preneur devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'Assureur au Bailleur.

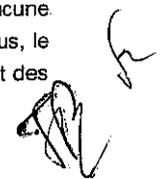
En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, préalablement à la date de livraison des locaux, c'est-à-dire avant le commencement de ses travaux, une copie certifiée conforme de ses polices telles que décrites ci-avant. Le Preneur pourra exiger alors en retour, l'attestation de non recours de la Compagnie d'Assurance du Bailleur. Si le commerce exercé par le Preneur entraînait, pour le Bailleur, les colocataires, ou pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui, et de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

Si les lieux 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'obtention 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.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur à toutes réquisitions.

29) CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

29 A - Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants, d'actes postérieurs, de décisions judiciaires, d'indemnité d'occupation ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des obligations du bail, du cahier de Définition ou des annexes, et un mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par huissier 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 postérieur à l'expiration des délais ci-dessus, le tout sous réserve de dommages et intérêts. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.



- 29 B - En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, huit jours (8 jours) après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.
- 29 C - A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quarante huit heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'Huissier et les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement.
- Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, majoré de trois points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de la date d'échéance.
- En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.
- 29 D - Tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du Preneur de même que tout retard par rapport à la date d'ouverture stipulée à l'Article 11 B des présentes, entraînera, passé les délais visés au Cahier de Définition et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire égale au double du loyer pour la période de retard.
- 29 E - Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement d'Occupation sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible, mis à part les cas de force majeure réputés sérieux, indéniables et non contestables, notamment les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence et fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage, seront sanctionnées par une pénalité de 762,25 € (sept cent soixante deux Euros vingt cinq) par jour. Cette pénalité s'entend valeur indice départ du bail et sera réajustée de plein droit en fonction du dernier indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. à la date de l'infraction.
- La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie d'huissier nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent bail, ses prorogations ou renouvellements.
- 29 F - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total de la participation aux travaux, du droit d'entrée et des sommes dues au titre des Articles 5 et 6 du présent bail, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à six mois de loyer fixe ou minimum garanti, le tout, dans l'un ou l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.
- Le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus ou à échoir.
- L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau Preneur.

30) NANTISSEMENTS

Tous les nantisements qui seront consentis par le Preneur devront, pour être opposables au Bailleur, lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par la Loi du 17 mars 1909.



31) FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE

Les frais des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige sous les sanctions de l'Article 29.

Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule.

Le Preneur fait élection en son Siège Social s'il s'agit d'une personne morale ou en son domicile s'il s'agit d'une personne physique. Le Preneur devra informer le Bailleur de tous changements d'adresse durant le bail.

Pour tous litiges relatifs aux présentes, les parties conviennent de donner attribution de compétence aux juridictions par nature compétentes du ressort judiciaire de la situation de l'immeuble, objet du présent bail.

32) RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

32 A - les pièces contractuelles, outre l'identité des Parties, comprennent :

- 1 - le présent bail.
- 2 - Le Cahier de Définition.
- 3 - Le Règlement d'Occupation.
- 4 - Les statuts type de l'Association des Commerçants.
- 5 - Le plan du local.

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra et dans chaque document, les stipulations particulières prévaudront sur les stipulations générales.

32 B - **LES PARTIES SE DISPENSENT DE REPRODUIRE ICI LES DOCUMENTS SUIVANTS, DONT LE PRENEUR DECLARE AVOIR PARFAITE CONNAISSANCE, A SAVOIR :**

- CAHIER DE DEFINITION,
- REGLEMENT D'OCCUPATION,
- STATUTS TYPE DE L'ASSOCIATION DES COMMERCANTS.

DOCUMENTS QUE LE PRENEUR S'OBLIGE A RESPECTER.

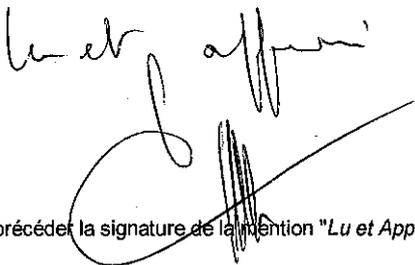
32 C - Le Bailleur se réserve la faculté - expressément acceptée par le Preneur - d'apporter aux différents documents énumérés ci-dessus, soit avant la prise d'effet du bail, soit au cours de celui-ci ou de ses renouvellements éventuels, toutes modifications qu'il jugera utiles, notamment aux clauses du REGLEMENT D'OCCUPATION.

ETABLI A CROIX (59170) le

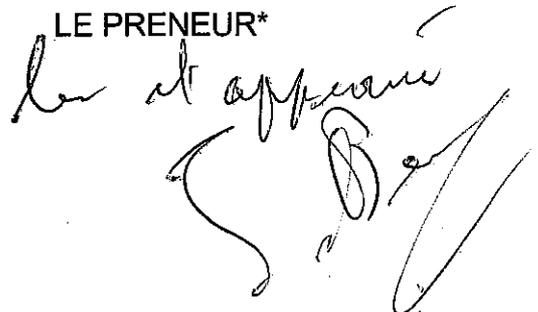
02.02.2027

en triple exemplaire

LE BAILLEUR*

Lu et approuvé


LE PRENEUR*

Lu et approuvé


* Faire précéder la signature de la mention "Lu et Approuvé"