

**CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

ENTRE LES SOUSSIGNEES

ci-après dénommée « le Bailleur »,

de première part,

ET

la société **LAURIE LUMIERE** société anonyme au capital de 5 388 864 euros, dont le siège social se situe à L'Isle sur la Sorgue (84800), 635 avenue Louis Boudin, identifiée au SIREN sous le numéro 25 635 266 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Avignon,

représentée par Monsieur Pierre Michel PLASSART en qualité de Président Directeur Général,

ci-après dénommée « le Preneur »,

de seconde part,

ci-après dénommées ensemble « les Parties », 

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
EXPOSE PREALABLE	4
1. L'OPERATION IMMOBILIERE	4
2. LE RETAIL PARK	4
3. LE PARKING	5
4. COMMERCIALISATION	5
5. GESTION.....	5
6. CARACTERISTIQUES D'UN BAIL DANS UN ENSEMBLE COMMERCIAL.....	5
TITRE I - CONDITIONS SUSPENSIVES	6
ARTICLE 1 - CONDITIONS SUSPENSIVES.....	6
ARTICLE 2 - NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES.....	6
ARTICLE 3 - PAIEMENT DES SOMMES DUES PAR LE PRENEUR A LA SIGNATURE DU BAIL .	7
TITRE II - CONDITIONS PARTICULIÈRES	8
ARTICLE 1 - DÉSIGNATION DU BIEN	8
ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX.....	8
ARTICLE 3 - DURÉE DU BAIL.....	8
ARTICLE 4 - MISE A DISPOSITION DU LOCAL	9
4.1. Date de mise à disposition	9
4.2. Conditions de mise à disposition.....	9
4.3. Refus de mise à disposition de la part du Bailleur.....	10
ARTICLE 5 - LOYER.....	10
5.1. Détermination du loyer	10
5.2. Définition et contrôle du chiffre d'affaires	11
5.3. Assujettissement à la T.V.A.....	13
5.4. Modalités de paiement des loyers	13
ARTICLE 6 - ACTUALISATION ET INDEXATION DU LOYER	13
ARTICLE 7 - IMPÔTS ET CHARGES	14
7.1. Définition des parties communes ou à usage commun du Retail Park et/ou de l'Ensemble Immobilier Commercial	14
7.2. Charges des parties communes ou à usage commun.....	14
7.3. Charges afférentes aux lieux loués.....	15
7.4. Modalités de remboursement des charges.....	15
7.5. Charges personnelles du Preneur	16
ARTICLE 8 - PROMOTION COMMERCIALE.....	16
ARTICLE 9 - DÉPÔT DE GARANTIE.....	16
ARTICLE 10 - FRAIS.....	17
ARTICLE 11 - DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION	17
ARTICLE 12 - PIÈCES ANNEXÉES AU BAIL.....	18

TITRE III - CONDITIONS GÉNÉRALES	19
ARTICLE 1 - NATURE DU BAIL	19
ARTICLE 2 - CONDITIONS.....	19
2.1. Destination	19
2.2. Entretien.....	19
2.3. Aménagement et embellissement.....	20
2.4. Jouissance	20
ARTICLE 3 - ASSURANCES	21
3.1. Assurance des travaux réalisés par le Bailleur	21
3.2. Assurance exploitation du Bailleur	21
3.3. Assurances des travaux réalisés par le Preneur	21
3.4. Assurance exploitation du Preneur.....	22
ARTICLE 4 - RENONCIATION A RECOURS.....	22
ARTICLE 5 - NANTISSEMENT - CESSION.....	23
5.1. Nantissement.....	23
5.2. Cession - Droit de préférence.....	23
5.3. Sous-location - Location-gérance	24
ARTICLE 6 - RESTITUTION DES LOCAUX	24
ARTICLE 7 - TOLERANCE	25
ARTICLE 8 - VISITE DES LIEUX.....	25
ARTICLE 9 - CLAUSE D'INTERET DE RETARD.....	25
ARTICLE 10 - ENVIRONNEMENT	25
10.1. Déclarations sur les risques naturels et technologiques majeurs.....	25
10.2. Déclarations sur les sinistres	25
10.3. Performance énergétique.....	26
ARTICLE 11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE.....	26

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

ll - 4

EXPOSE PREALABLE

1. L'OPERATION IMMOBILIERE

La société [redacted] ci-après dénommée le « Bailleur », est bénéficiaire de plusieurs promesses synallagmatiques de vente sous conditions suspensives portant sur les terrains suivants d'une surface totale d'environ 170.000 m² situés à Guipavas (Finistère), cadastrés section AX n° 2, 21, 22, 25, 26, 72, 73, 81, 100, 104, 107, 117, 118, 119, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 134, 135, 154, 156, 157, 158, 162, 164, 166, 167, 178, 180, 181, 182, 184 et section G 305, 306, 307, 308, p 309, et p 2 en vue de la réalisation d'un Ensemble Immobilier Commercial d'environ 52.000 m² SHON dont 37.000 m² environ à usage de vente, comprenant :

- une grande surface de mobilier et de décoration,
- une quinzaine de moyennes surfaces,
- un pôle de restauration,
- un parc de stationnement d'environ 2.500 places,
- des espaces verts,
- un pôle de loisirs.

A cet effet, par promesse de vente en date du 24 février 2006, la société [redacted] s'est engagée à céder à un tiers une partie du terrain d'une superficie de 65.000 m² minimum afin de construire :

- un bâtiment d'une surface SHON de 23.000 m² dont 17.500 m² à usage de vente de mobilier et de décoration,
- un parking de 900 places environ,
- des espaces verts.

Sur les terrains restant sa propriété, la société [redacted] envisage de faire construire un Retail Park (ci-après le « Retail Park ») d'environ 29.000 m² SHON dont 19.500 m² à usage de vente, comprenant :

- une quinzaine de moyennes surfaces,
- un pôle de restauration,
- un parc de stationnement d'environ 1.600 places,
- des espaces verts,
- un pôle de loisirs.

En vue de la réalisation de cet ensemble commercial, la [redacted] déposé, le 28 février 2006, conjointement avec le futur exploitant de la grande surface d'équipement de la maison, une demande d'autorisation d'exploitation commerciale devant la Commission Départementale d'Equipement Commercial du Finistère.

Parallèlement, la [redacted] a déposé, pour la réalisation du Retail Park, le 28 février 2006, deux demandes de permis de démolir et deux demandes de permis de construire.

L'Ensemble Immobilier Commercial défini ci-dessus pourra être régi par un état descriptif de divisions en volumes et organisé par un jeu de servitudes et un cahier des charges. L'ensemble immobilier commercial ainsi créé pourra être géré par une ou plusieurs associations syndicales libres (ASL) ou associations foncières urbaines libres (AFUL), selon les modalités fixées par les statuts desdites associations et / ou éventuellement dans le cadre d'une convention de gestion commune.

2. LE RETAIL PARK

Les bâtiments à réaliser par le Bailleur sont destinés à accueillir différents exploitants.

Le Preneur de son côté souhaitant exploiter une activité commerciale sur ce site, le Bailleur a accepté de lui consentir le Bail portant sur un local commercial situé dans un des bâtiments, aux conditions ci-après énoncées.

En l'état actuel du calendrier prévisionnel de réalisation, l'ouverture prévisionnelle du Retail Park au public est fixée dans le courant du 2^{ème} semestre 2008.

3. LE PARKING

Le parc de stationnement de l'Ensemble Immobilier Commercial sera constitué d'un parking d'environ 1.600 places, propriété du Bailleur, dédié plus particulièrement à la clientèle du Retail Park et d'un parking d'environ 900 places, appartenant au propriétaire du bâtiment destiné à l'implantation de la grande surface de mobilier et de décoration et dédié plus particulièrement à la clientèle de cette dernière.

4. COMMERCIALISATION

La société _____ a confié un mandat de co-commercialisation en vue de louer l'ensemble des locaux constituant le Retail Park :

- d'une part à la société _____

1.

- d'autre part à _____

5. GESTION

Le Bailleur se réserve la possibilité de déléguer la gestion du Retail Park à tout mandataire de son choix, et notamment à la société _____ société par actions simplifiée au capital de 150.000 euros, dont le siège social est situé à Paris (75002), 108 rue de Richelieu, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 324.814.219, titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière n° G 3781 délivrée par la Préfecture de Police de Paris.

La caution que lui a accordée la C.G.I. Assurances, dont le siège est situé à Paris (75008), 89 rue La Boétie, garantit les fonds pour l'activité gestion immobilière pour un montant maximum de 20.000.000 euros.

6. CARACTERISTIQUES D'UN BAIL DANS UN ENSEMBLE COMMERCIAL

Les indications qui précèdent ne concernent que les caractéristiques générales de l'ensemble commercial à la date de signature du présent bail. Le Bailleur et/ou les propriétaires, ou leurs substitués, conservent la faculté de réaliser toute extension de l'ensemble commercial et/ou de l'ensemble immobilier, toutes modifications de l'implantation et de la répartition des magasins et des kiosques, et des cloisonnements, toute modification ou extension des parties communes et privatives ainsi que, le cas échéant, toute modification de l'état descriptif de division en volume.

Le Preneur déclare et reconnaît qu'au jour de la signature du bail, il est averti de ce que le programme général de l'ensemble et son environnement n'ont pas un caractère contractuel, le Bailleur se réservant en outre la possibilité d'aménager les documents annexes au présent contrat, compte tenu des évolutions possibles du programme.

Le Bailleur et ses représentants ont pour mission de proposer les locaux de l'ensemble commercial à la location. Cette mission ne peut impliquer aucune responsabilité de leur part dans l'évolution, quelle qu'en soit sa nature, de l'activité des commerces installés dans le Pôle de commerces et de Loisirs. Le Bailleur aura donc, exécuté son obligation de délivrance sous la seule condition d'avoir mis à la disposition du Preneur la coque du local dans les conditions prévues dans le présent bail.

Il est ici précisé que le nom de l'ensemble commercial pourra être modifié par le Bailleur dans l'intérêt de la promotion commerciale du site, ce que le Preneur accepte d'ores et déjà. Le nom de l'ensemble commercial ainsi déterminé fera l'objet d'une communication du Bailleur au Preneur.

TITRE I - CONDITIONS SUSPENSIVES

ARTICLE 1 - CONDITIONS SUSPENSIVES

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

1. Obtention des autorisations administratives devenues définitives, nécessaires à la réalisation de l'Ensemble Immobilier Commercial et / ou du Retail Park, à savoir :
 - l'autorisation d'exploitation commerciale devenue définitive par suite de l'absence ou de la purge de tout recours gracieux, hiérarchique ou contentieux ou de décision de retrait, portant sur une surface de vente d'au moins 40.000 m²,
 - un ou plusieurs permis de démolir devenu(s) définitif(s) par suite de l'absence ou de la purge de tout recours gracieux, hiérarchique ou contentieux ou de décision de retrait,
 - Obtention d'un ou plusieurs permis de construire, et le cas échéant de permis de construire modificatifs, devenu(s) définitif(s) par suite de l'absence ou de la purge de tout recours gracieux, hiérarchique ou contentieux ou de décision de retrait, autorisant la réalisation de l'Ensemble Immobilier Commercial décrit dans l'Exposé qui précède.

2. Justification par le Bailleur de la propriété incommutable de l'ensemble des terrains et biens immobiliers servant d'assiette à l'ensemble immobilier commercial dont dépendent les locaux objets des présentes, par la réitération de l'ensemble des promesses de vente sous conditions suspensives mentionnées dans l'exposé dont bénéficie le Bailleur.

Ces conditions suspensives sont stipulées au profit exclusif du Bailleur, qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer si bon lui semble.

Ces conditions suspensives devront être réalisées avant le 31 juillet 2007.

Il est cependant d'ores et déjà convenu entre les parties qu'en cas de non réalisation des conditions suspensives stipulées ci-dessus dans le délai fixé ci-avant, notamment en cas de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux à l'encontre des permis de construire ou de l'autorisation d'exploitation commerciale, le Bailleur se réserve la possibilité de proroger de douze mois le délai de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives.

Dans les huit jours précédant la date du 31 juillet 2007, le Bailleur notifiera au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception s'il entend proroger le délai de réalisation des conditions suspensives.

Par ailleurs, en cas de prescriptions de fouilles archéologiques, il est convenu entre les parties que le délai de réalisation des conditions sera allongé du délai nécessaire à la réalisation desdites fouilles.

Le Bailleur notifiera au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception, la réalisation ou la non réalisation des conditions suspensives susvisées.

ARTICLE 2 - NON REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

A défaut de réalisation des conditions suspensives dans le délai fixé ci-dessus, éventuellement prorogé, le présent contrat deviendrait caduc, sans indemnité de part et d'autre, Bailleur et Preneur étant déliés de tout engagement.

Les sommes versées par le Preneur lui seront remboursées, sans intérêt, dans les quinze jours de la constatation de la non-réalisation des conditions suspensives, à l'exclusion des frais et honoraires afférents à l'établissement du présent bail.

ARTICLE 3 - PAIEMENT DES SOMMES DUES PAR LE PRENEUR A LA SIGNATURE DU BAIL

Le dépôt de garantie prévu à l'article 9 du titre II du présent bail et les frais et honoraires afférents à l'établissement du bail prévu 10 titre II du présent bail, sont versés par le Preneur au Bailleur le jour de la signature des présentes.

Comme conséquence des dispositions du présent titre, les sommes stipulées payables à la signature du bail au titre du présent bail et de ses annexes, à l'exception du dépôt de garantie, et des frais et honoraires afférents à l'établissement dudit bail seront versées par le Preneur au Bailleur, le jour de la livraison de la coque du local au Preneur.

4 4

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

TITRE II - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le présent bail et ses annexes emportent novation par rapport à tous autres accords éventuels conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet la prise à bail des mêmes locaux.

Les conditions particulières ci-dessous complètent, modifient ou abrogent celles contenues dans les conditions générales du bail pour chaque article référencé.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières du bail, ces dernières prévauront.

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION DU BIEN

Le présent bail porte sur un **local commercial n° E 7 d'une surface SHON de 696 m² environ, dont 638 m² de surface de vente**, conformément au plan joint en annexe.

Le local sera constitué par une coque livrée au Preneur « brute de gros-œuvre, fluides en attente », conformément au Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales et au plan annexés au présent bail.

La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) est calculée conformément aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme.

Il pourra être procédé, à la demande de l'une des parties, à un mesurage contradictoire de la surface contractuelle du local lors de sa mise à disposition, et au plus tard dans les deux mois de celle-ci.

Ce mesurage sera effectué aux frais de la partie qui le sollicite.

Dans l'hypothèse où cette surface serait supérieure ou inférieure de plus de 3 % à la surface indiquée au présent article, il sera procédé à un ajustement en plus ou en moins, du loyer de base et des charges, stipulé proportionnellement à la surface contractuelle précisée au présent article pour les seuls besoins de cet ajustement.

Dans l'hypothèse où la surface de vente effectivement utilisée par le Preneur serait supérieure à la surface de vente qui aura fait l'objet de l'autorisation de CDEC, précisée au présent article, la responsabilité du Preneur serait pleinement et exclusivement engagée, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Les locaux objet du bail sont indivisibles dans la commune intention des parties.

La coque à louer devra être mise à disposition dans les conditions qui figurent aux plans et Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales ci-joints annexés, que les parties déclarent bien connaître et dispensent le rédacteur des présentes d'en faire ici plus ample relation.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux loués, objet du présent bail, seront destinés à l'exploitation d'un commerce de **vente d'équipement et décoration de la maison, notamment luminaires et matériels électriques d'éclairage et/ou d'ambiance, petits meubles, objets de décoration, textiles de maison, parfums, fragrances, le tout sous l'enseigne « Laurie Lumière »**.

Le Preneur s'engage à maintenir ladite enseigne au minimum jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois courant à compter de la date d'ouverture au public du local objet du présent bail.

ARTICLE 3 - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **douze (12)** années entières et consécutives dont six (6) années fermes courant à compter de la mise à disposition du local.

A la levée de la dernière des conditions suspensives purgée de tout recours, le bail commercial sera réputé ferme et définitif.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce, le Preneur aura dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code la faculté de donner congé par extrajudiciaire et pour la première fois, à l'expiration de la deuxième période triennale, le présent bail étant d'une durée de six (6) ans fermes.

Les éventuels renouvellements successifs, si les parties n'ont pas renoncé au renouvellement et si les conditions légales sont remplies, interviendront chacun pour une période de dix ans, et ce par dérogation à l'article L. 145-12 du code de commerce.

ARTICLE 4 - MISE A DISPOSITION DU LOCAL

Le Preneur devra effectuer ses travaux dans un délai de 45 jours courant à compter de livraison de la coque, de manière à ce que les travaux soient achevés pour l'ouverture du Retail Park au public.

Le Preneur s'engage à ouvrir au public les locaux loués **45 jours** après la date de mise à disposition du local.

En cas de non respect de cette date, le Preneur devra s'acquitter d'une indemnité de retard d'un montant de 500 euros hors taxes par jour calendaire de retard.

4.1. Date de mise à disposition

La date prévisionnelle de mise à disposition envisagée au jour de la signature des présentes est prévue dans un délai de 15 mois à compter de la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives, sauf cas de force majeure.

Il est ici précisé que la date prévisionnelle de mise à disposition énoncée ci-dessus est purement indicative et ne revêt aucun caractère contractuel. Le non respect de cette date n'engagera pas la responsabilité du Bailleur ainsi que le reconnaît expressément le Preneur, que ce soit sur le fondement de l'article 1147 du Code civil ou sur le fondement de l'article 1382 du code civil. L'obligation de délivrance de la chose louée à une date déterminée ne prendra effet qu'à compter de la réception par le Preneur de la notification par le Bailleur de la date de mise à disposition telle que visée ci-dessous.

4.2. Conditions de mise à disposition

4.2.1. Le Bailleur ne saurait encourir aucune responsabilité pour le cas où l'ouverture au public du Retail Park serait avancée ou reportée quelles que soient l'origine et les conséquences de ce changement.

A la date fixée par le Bailleur pour la mise à disposition de la coque du local, les travaux incombant au Bailleur sur le local tels que définis au Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales, et l'état général du Retail Park dont il dépend, seront suffisamment avancés pour que le Preneur puisse engager ses travaux d'aménagement.

4.2.2. Le Preneur devra assister, en cas de demande du Bailleur, 30 jours avant la date de livraison de la coque, à une réunion, tenue dans ses futurs locaux, à caractère technique, au cours de laquelle il pourra formuler toutes réserves utiles.

4.2.3. La date définitive retenue pour la mise à disposition de la coque du local loué sera notifiée par le Bailleur au Preneur 15 jours avant ladite date, et ceci, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La date de livraison de la coque indiquée dans cette notification constituera la date de prise d'effet du bail, et donc le point de départ de sa durée et de l'exigibilité des loyers et des charges.

Il sera dressé contradictoirement un état des lieux sur lequel figureront les observations que les parties souhaiteront faire sur l'état du local. L'état des lieux constituera, avec les plans qui y seront mentionnés ou annexés, une pièce contractuelle.

En cas d'absence du Preneur, le Bailleur le convoquera à une seconde réunion, quinze jours après la première, le même processus étant alors applicable.

En cas de nouvelle absence du Preneur, le bail sera réputé avoir pris effet à la date figurant dans la première notification visée à l'article 4.1 du bail.

4.2.4. La prise de possession des locaux ne pourra être refusée par le Preneur que dans l'hypothèse où les réserves formulées correspondent à des erreurs ou des défauts de réalisation d'une importance tels, qu'ils l'empêcheraient d'entreprendre ses travaux d'aménagement.

Dans ce cas, le Preneur ne prendra possession de la coque que lorsque le Bailleur aura remédié à ces erreurs ou défauts, ce qui sera constaté par procès-verbal de levée de réserves établi contradictoirement entre les parties, selon les mêmes modalités que l'établissement du procès-verbal de prise de possession. La date de levée des réserves figurant au procès-verbal vaudra date de prise d'effet du bail.

Les imperfections reconnues, mais ne justifiant pas un tel refus de rentrer dans les lieux ne retarderont pas la prise de possession. Elles devront toutefois être supprimées ou suffisamment atténuées par des travaux de reprise effectués dans les meilleurs délais.

A défaut d'accord entre les parties sur la nature des réserves formulées, la nécessité et l'importance des travaux à réaliser, elles conviennent, d'un commun accord, de désigner un Homme de l'Art qui indiquera si le Bailleur doit effectivement effectuer des travaux supplémentaires et, dans l'affirmative, si la non réalisation de ces travaux rend impossible tout commencement, par le Preneur, de ses propres travaux d'aménagement. Cet Homme de l'Art sera désigné d'un commun accord entre les parties, et à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, statuant en référé, à la requête de la partie la plus diligente. Si l'Homme de l'Art conclut que les réserves formulées ne justifient pas un refus de rentrer dans les lieux, la date indiquée dans la notification visée à l'article 4.2.3. vaudra date de prise d'effet du bail.

4.3. Refus de mise à disposition de la part du Bailleur

Le Bailleur pourra refuser de mettre à disposition le local si :

- il n'est pas en possession, depuis au moins 30 jours, des plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux à la charge du Preneur, ou s'il ne les a pas agréés, conformément aux prescriptions du CPTA.
- il n'a pas reçu justification de la souscription des polices visées au CPTA pour la période des travaux, lesquels comporteront renonciation à recours contre le Bailleur, toutes entreprises, et toutes personnes intervenant sur le chantier de l'immeuble,
- il n'a pas reçu règlement par le Preneur de tous les travaux complémentaires ou modificatifs éventuellement réalisés par le Bailleur à la demande du Preneur, ainsi que de tous frais payés par le Bailleur et dont le remboursement incomberait au Preneur,
- le Preneur ne s'est pas acquitté de toutes les sommes dont l'exigibilité est antérieure à la date prévisionnelle de mise à disposition.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1. Détermination du loyer

Le loyer comporte une double composante : l'une déterminée dite "loyer de base", l'autre variable dite "loyer variable additionnel". Le principe de ce loyer à double composante constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, de ses éventuels renouvellement et / ou prorogation, sans laquelle il n'aurait pas été consenti et n'aurait plus d'existence conformément à l'article 1134 du code civil.

Il est expressément convenu qu'à l'occasion de chacun des éventuels renouvellements du présent bail, la clause de loyer variable additionnel sera maintenue à l'identique, le loyer de base sera, indépendamment de la durée du bail, fixé à la valeur locative appréciée au jour de la prise d'effet du bail renouvelé et par application des dispositions des articles L. 145-33 du code de commerce et 23-1 à 23-5 du décret du 30 septembre 1953.

A défaut d'accord entre les parties, il est expressément convenu entre les parties que le loyer de base de renouvellement sera fixé judiciairement selon les modalités prévues à cet effet par la législation en vigueur afférente aux baux commerciaux à la valeur locative, la clause de loyer variable étant maintenue à l'identique.

Les autres clauses et conditions du présent bail seront reportées et continueront à trouver application dans le cadre du bail renouvelé.

5.1.1. Loyer de base

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'un loyer de base par le Preneur au Bailleur correspondant à la valeur locative du local objet des présentes, de **111.360 € HT / HC / an (cent onze mille trois cent soixante euros hors taxes et hors charges par an)**, exigible à compter de la date de mise à disposition du local.

Dans l'hypothèse où la livraison du local interviendrait plus de 45 jours avant l'ouverture du Retail Park au public, le paiement du loyer de base sera suspendu pendant la période allant du 46^{ème} jour à la date effective d'ouverture du Retail Park au public.

Toutefois, par dérogation exceptionnelle au paragraphe précédent consentie à titre intuitu personae, le loyer de base sera exceptionnellement ramené à la somme de :

- 97.440 € HT / HC / an (quatre-vingt-dix-sept mille quatre cent quarante euros hors taxes et hors charges par an) pendant la période de 12 mois commençant à courir à compter de la date de début de début de facturation ;
- 104.400 € HT / HC / an (cent quatre mille quatre cents euros hors taxes et hors charges par an) pendant la période de 12 mois commençant à courir à compter du 1^{er} anniversaire de la première facturation.

Le montant de ces allègements de loyer sera actualisé à la date de mise à disposition du local puis indexé, dans les conditions de l'article 6 du présent bail.

Pendant la période d'allègement du loyer de base, toutes les clauses et conditions du présent bail produiront leurs pleins et entiers effets, en ce compris la clause de loyer variable additionnel.

A compter du 24^{ème} mois de facturation, le loyer de base annuel hors taxes et hors charges tel que fixé ci-dessus, actualisé et indexé, reprendra son plein et entier effet.

5.1.2. Loyer variable additionnel

Le Preneur réglera en outre, un loyer variable additionnel fixé à **5,00 % hors taxes et hors charges du chiffre d'affaires hors taxes** réalisé dans les lieux par le Preneur pendant la période considérée, correspondant à la différence positive éventuelle entre le montant résultant dudit pourcentage du chiffre d'affaires et le loyer de base prévu à l'article 5.1.1.

5.2. Définition et contrôle du chiffre d'affaires

5.2.1. Définition

Par chiffre d'affaires, il faut entendre les sommes suivantes perçues dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués :

- le prix perçu hors taxes par le Preneur pour tous les produits, bien ou marchandises vendues par lui, donnés en location ou sous licence,

- toutes sommes hors taxes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle,
- toutes autres recettes hors taxes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués.

Le chiffre d'affaires comprend notamment, les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, télécopies, Internet, ou démarches, données ou reçues dans les lieux loués, sur ou à partir d'une partie quelconque des lieux loués, quel que soit le lieu d'exécution et, notamment, en cas de livraison à domicile ou de vente à l'exportation.

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, ainsi que toutes commissions ou rémunérations perçues pour ouverture de ligne téléphonique, de tous abonnements, contrats et prestations quelconques pour lesquelles le Preneur ou quiconque avec son autorisation sera rémunéré ou commissionné.

Entrent dans cette rubrique toutes rémunérations et commissions perçues au titre des abonnements téléphoniques et multimédias fournis au client.

Le chiffre d'affaires du Preneur qui percevrait des commissions de quelque nature qu'elles soient, s'entend du chiffre d'affaires effectivement réalisé sans qu'il puisse se limiter aux seules commissions perçues.

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

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

En cas de cession, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer dans les conditions exposées ci-dessus, sera celui qui aura été réalisé par le cédant au cours de l'année civile précédente celle pendant laquelle sera intervenue la cession et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année civile complète d'exploitation effective.

5.2.2. Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur :

- a) dans les cinq 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.
- b) 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.

Le Bailleur s'engage, tant pour lui-même que pour ses préposés, représentants ou mandataires, pour toute la durée du présent bail, à conserver le caractère confidentiel sous une forme personnalisée des chiffres d'affaires communiqués par le Preneur, sauf dans les cas suivants :

- autorisation expresse et préalable du Preneur ;
- informations tombées dans le domaine public ;
- nécessité pour le Bailleur d'avoir à les divulguer en vertu d'une décision de justice d'un tribunal compétent, d'une procédure d'instruction dans le cadre de poursuites judiciaires, ou de toute loi ou règlement ayant force de loi ou de devoir en justifier devant une autorité ou une instance administrative, fiscale ou judiciaire, pour assurer la défense ou la protection d'un intérêt légitime.

Les chiffres ainsi communiqués serviront à établir une synthèse par activité et pour l'ensemble des magasins compris dans le Retail Park, qui pourra faire l'objet d'une publication, pour autant que cette publication ne puisse, directement ou indirectement, porter atteinte à l'engagement de confidentialité ci-dessus.

5.2.3. Contrôle

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

Tout refus du Preneur de se soumettre au contrôle comptable un mois après une mise en demeure non suivie d'effet, entraînera, si bon semble au Bailleur, le jeu de la clause résolutoire.

5.3. Assujettissement à la T.V.A.

Le loyer et tous les accessoires du bail 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, charges 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.

5.4. Modalités de paiement des loyers

Le Preneur réglera ses loyers trimestriellement et d'avance, en quatre versements égaux, par virement bancaire, le premier jour de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année), et pour la première fois, le jour de la mise à disposition du local, au prorata pour le trimestre en cours.

A compter de la date de prise d'effet du bail et jusqu'à la fin de l'année civile en cours, le loyer variable additionnel sera déterminé en fonction du chiffre d'affaires réalisé au cours de cette période sans préjudice du règlement du loyer de base exigible prorata temporis.

A compter du 1^{er} janvier suivant la date d'entrée dans les lieux du Preneur, les loyers variables additionnels et de base seront calculés par année civile.

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

A compter du 1^{er} janvier suivant la date de prise d'effet du bail, le Bailleur aura la faculté, pour chaque trimestre de chaque année civile, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du 1/4 du loyer total provisionnel ou définitif réglé au titre de l'exercice annuel précédent.

En tout état de cause, le décompte définitif et les réajustements devront intervenir dans les six mois suivant l'expiration de l'année civile de location.

Au départ du preneur, pour quelque cause que ce soit, comme en cas de cession du fonds, le complément éventuel de loyer sera immédiatement dû en fonction du chiffre d'affaires réalisé avant ce départ ou cette cession. Si ce complément ne pouvait être déterminé du fait du Preneur, le dépôt de garantie sera retenu par la Bailleur jusqu'à cette détermination.

ARTICLE 6 - ACTUALISATION ET INDEXATION DU LOYER

6.1. Actualisation

Sans objet.

6.2. Indexation

Le loyer sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, le 1^{er} janvier de chaque année.

Pour la première indexation, le loyer sera modifié en fonction de la variation intervenue entre le dernier indice publié à la date de mise à disposition et le dernier indice publié le 31 décembre de la même année. Par la suite, l'indexation se fera annuellement, le 1^{er} janvier, en fonction de la variation de l'Indice Trimestriel du Coût de la Construction publié par l'INSEE, par comparaison entre le dernier indice publié au 1^{er} janvier de l'année d'indexation et l'indice du même trimestre publié pour l'année précédente.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire, choisi d'accord entre elles.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties; faute d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, ceci à la requête de la partie la plus diligente. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

ARTICLE 7 - IMPÔTS ET CHARGES

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

Le Preneur devra donc rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations, impôts et taxes de toute nature, afférentes à l'ensemble du Retail Park, ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts.

Ces charges seront les charges communes de l'ensemble du Retail Park, les charges propres au local et les charges privatives du Preneur, étant rappelé que le montant des charges est susceptible de varier suite à des modifications ou des travaux d'extension affectant les parties communes ou à usage commun générales ou particulières, pour tenir compte de ces modifications.

7.1. Définition des parties communes ou à usage commun du Retail Park et/ou de l'Ensemble Immobilier Commercial

Les parties qui ne sont pas affectées à un usage privatif sont considérées comme des parties communes ou à usage commun, et sont notamment constituées, sans que cette liste soit limitative, par :

- les cours de livraison,
- les façades extérieures,
- l'ensemble des toitures,
- les VRD,
- les voiries et voies d'accès,
- le parking,
- l'éclairage,
- les espaces verts intérieurs et extérieurs.

7.2. Charges des parties communes ou à usage commun

Les charges communes comprendront les dépenses exposées par le Bailleur, tant directement et notamment au titre de toute convention de gestion commune, qu'indirectement au titre de sa participation dans tous syndicats de copropriété, union des syndicats de copropriété, associations syndicales libres, associations foncières urbaines libres, éventuellement gérants des équipements ou des fonctions d'utilité commune au Retail Park et / ou à l'Ensemble Immobilier Commercial.

Ces charges comprendront notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- tous travaux de nettoyage, d'entretien, de réparation, réfection ou reconstruction, même s'il s'agit du gros entretien ou de grosses réparations définies aux articles 605 et 606 du code civil, **étant précisé que le Preneur n'aura pas à supporter le coût des travaux couverts par la garantie décennale dont bénéficie le Bailleur,**
- les frais d'éclairage, d'eau, de voirie, de nettoyage, l'enlèvement des ordures et les taxes parafiscales s'y rapportant,
- les frais de renouvellement de la décoration végétale et / ou du petit mobilier urbain,
- les frais d'acquisition et de remplacement de l'outillage et matériel d'entretien utilisé,
- les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures, rémunérations et charges sociales du personnel du Retail Park,
- les primes d'assurances contractées pour la totalité du Retail Park, les bâtiments, les parties communes ou à usage commun, dont le parking, ainsi que l'agencement des parties communes ou à usage commun, et notamment sans que cette énumération soit limitative: les assurances incendie, explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux,
- l'impôt foncier et toutes taxes locales ou redevances à payer au titre des régies municipales, ainsi que les charges, prestations et taxes de toute nature et toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des Bailleurs,
- les honoraires de gestion immobilière et/ou le cas échéant des syndics de copropriété, des Président d'union des syndicats de copropriété, Président d'associations syndicales libres, Présidents d'associations foncières urbaines libres,
- les frais, dépenses et charges liés à l'administration et à la direction du Retail Park et/ou de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- les honoraires de gestion du Gestionnaire mandataire du Bailleur, fixés à 10 % hors taxes du montant global toutes taxes comprises des charges ci-dessus.

Toutes ces dépenses seront prises en charge par les Preneurs et réparties entre eux au prorata des surfaces hors œuvre nettes contractuelles.

En cas d'utilisation des prestations et services communs pour des besoins particuliers du Preneur, le Bailleur se réserve le droit de facturer au Preneur qui l'accepte, les sommes correspondant à cet excès d'utilisation.

Il en serait notamment ainsi dans l'hypothèse où le local serait ouvert au public en dehors des heures d'ouverture générale du Retail Park.

7.3. Charges afférentes aux lieux loués

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part de l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts, pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, éventuellement de la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, et de toute taxe actuelle ou future ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties et non bâties pouvant être substitué ou ajouté à ceux existant à ce jour, afférents aux locaux loués, ainsi qu'éventuellement, le cas échéant, la taxe additionnelle de droit au bail, le tout de telle sorte que le loyer précédemment stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur.

7.4. Modalités de remboursement des charges

Les charges susvisées sont exigibles à compter du jour de la prise d'effet du bail et seront payables par virement bancaire de la manière suivante.



Une provision sera versée par le Preneur pour la première fois à la prise d'effet du bail et ensuite au début de chaque trimestre civil, égale au quart du budget annuel prévisionnel de charges, établi par la société de gestion.

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la T.V.A. étant facturée en sus.

Dès l'approbation des comptes de l'exercice de l'année écoulée, le Bailleur arrêtera les comptes correspondants et réclamera le complément dû en cas d'insuffisance des provisions, ou créditera le Preneur de l'excédent payé en cas contraire.

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

7.5. Charges personnelles du Preneur

Le Preneur devra en outre acquitter directement toutes consommations personnelles notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes ses primes d'assurances.

Dans l'hypothèse où les compteurs seraient communs à un ensemble de locaux, le coût des consommations sera réparti entre lesdits locaux au prorata des surfaces.

Le Preneur devra par ailleurs satisfaire à toutes les charges de ville, de police dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles, mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle ou tous autres impôts et taxes relatifs aux lieux loués.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et en tous cas huit jours au moins avant la fin du bail.

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

ARTICLE 8 - PROMOTION COMMERCIALE

Le Preneur devra utiliser le nom du Retail Park dans le cadre de publicité sous toutes formes effectuées au bénéfice du magasin et utiliser obligatoirement pour son point de vente le sigle et le graphisme dudit Retail Park.

Le Preneur se conformera aux éventuelles modifications desdits sigle et graphisme.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ou de remplacer le nom du Retail Park s'il l'estime souhaitable pour des raisons d'image et/ou d'identité commerciale et ce sans que le preneur ne puisse s'y opposer.

ARTICLE 9 - DÉPÔT DE GARANTIE

En garantie de l'exécution des obligations lui incombant et à titre de dépôt de garantie, le Preneur versera au Bailleur, une somme correspondant à trois mois de loyer de base hors taxes. Cette somme sera conservée par le Bailleur, pendant toute la durée du bail, sans qu'elle soit productive d'intérêts.

A l'expiration du bail, elle sera restituée au Preneur, après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges et de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur à quelque titre que ce soit, et ce dans le délai maximum de deux mois.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le Preneur versera lors du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt, et en cas de diminution, le Bailleur restituera au Preneur la somme en excédent, le tout de manière à ce que le dépôt soit toujours équivalent à un terme trimestriel de loyer.

Toutefois, par dérogation exceptionnelle et consentie à titre intuitu personae aux dispositions des trois paragraphes qui précèdent, le Preneur est dispensé de verser un dépôt de garantie sous réserve de remettre au Bailleur une garantie à première demande émanant d'un établissement bancaire notoirement connu, dont le texte sera agréé par le Bailleur ou proposé par lui, et sous la réserve expresse que les conditions cumulatives suivantes soient réunies :

- Cette garantie bancaire à première demande devra comporter une renonciation aux bénéfices de division et de discussion à l'égard du Bailleur pour le paiement des sommes susvisées.
- La garantie constituera un engagement inconditionnel et irrévocable de la Banque, autonome et indépendant par rapport au présent contrat ; le règlement de la Banque devant intervenir dans les huit jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé réception du Bailleur, mentionnant les sommes dues par le Preneur à leur date d'échéance ;
- Le montant de cette garantie bancaire à première demande devra être actualisé à la date de livraison puis réajusté de manière être toujours égal à trois mois de loyer de base hors taxes et hors charges ;
- En cas de mise en jeu de cette garantie bancaire à première demande, un dépôt de garantie en numéraire de même montant ou une nouvelle garantie bancaire à première demande rédigée en des termes identiques, de même montant et de même durée devra être remis au Bailleur, au plus tard dans un délai de quinze jours, sous peine de l'application de la clause résolutoire prévue au présent contrat, de telle sorte que cette garantie bancaire à première demande se trouve ainsi renouvelée et que le présent contrat ne puisse être poursuivi sans garantie bancaire à première demande.
- Cette garantie bancaire à première demande sera notamment valable pendant toute la durée du présent contrat et subsistera jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du présent contrat.

Cette garantie bancaire à première demande devra être remise au Bailleur ou à son mandataire au plus tard dans un délai de 45 jours suivant la signature des présentes. A défaut, le montant du dépôt de garantie devra être versé en numéraire, et sera immédiatement restitué contre remise de l'original de l'acte de garantie bancaire à première demande émis dans les conditions du présent article.

Il est précisé que la restitution du dépôt de garantie contre remise de l'original de l'acte de garantie bancaire à première demande est valable jusqu'à la date de livraison du local. Passé cette date, le Preneur n'aura plus la faculté de substituer au dépôt de garantie une garantie bancaire à première demande, et sera dès lors redevable du dépôt de garantie.

Si la garantie à première demande susvisée est en vigueur à la fin du présent contrat, elle sera réputée caduque après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges et de toutes les indemnités dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur à la date de départ effectif des locaux.

ARTICLE 10 - FRAIS

Les frais et honoraires d'établissement de bail d'un montant de 1.000 euros HT, TVA en sus aux taux en vigueur au jour des règlements, sont à la charge du Preneur qui s'oblige à les payer à la signature des présentes à la société

ARTICLE 11 - DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leur siège social respectif.

Pour tous litiges relatifs aux présentes les parties donnent compétence au Tribunal de grande instance de Paris nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

ARTICLE 12 - PIÈCES ANNEXÉES AU BAIL

Les pièces contractuelles comprennent et comprendront :

- le bail,
- le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (CPTA),
- les plans de masse du Retail Park dont seule la désignation du local loué au titre des présentes est contractuelle,
- le plan de coque du local loué au titre des présentes,
- le Règlement Intérieur,
- le procès-verbal d'état des lieux établi conformément aux dispositions de l'article 4.2.3 des présentes conditions particulières.

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

4. 4

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

TITRE III - CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - NATURE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions locatives, ci-après stipulées, valables pour toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage et notamment des dispositions du décret du 30 septembre 1953 modifié et des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, que le Preneur s'engage à respecter.

ARTICLE 2 - CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté, aux conditions ordinaires et de droit et aux conditions suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter; toutes tolérances du Bailleur ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

2.1. Destination

Le Preneur s'engage à :

- n'utiliser les lieux loués qu'à l'usage et sous l'enseigne convenus à l'article 2 des conditions particulières,
- exploiter les lieux loués pendant les douze mois de l'année sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le règlement intérieur annexé aux présentes, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires,
- garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis pendant toute la durée du bail, de matériel, de marchandises et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail,
- maintenir les lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale,
- faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'achèvement de ses travaux d'aménagement et pour l'ouverture au public,
- déclarer la surface affectée à la vente à l'ORGANIC.

2.2. Entretien

Le Preneur s'engage :

- à jouir des lieux « en bon père de famille », à entretenir, et effectuer pendant la période d'exploitation et à ses frais, toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du code civil, qui seront exécutées par le Bailleur aux frais du Preneur, **étant précisé que le Preneur n'aura pas à supporter le coût des travaux couverts par la garantie décennale dont bénéficie le Bailleur,**
- à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, à savoir dans celui figurant au CPTA ci-annexé, sans pouvoir exiger pendant la durée du bail aucune réparation même celles prévues à l'article 606 du code civil, l'ensemble des travaux d'aménagement intérieur étant à la charge du Preneur,
- à entretenir les lieux en bon état pendant le cours du bail et les rendre tels à son expiration,
- à souffrir les grosses réparations qui deviendront nécessaires pendant la durée du présent bail, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, **sauf à ce que le Preneur soit dans l'impossibilité totale, constatée contradictoirement entre les Parties, d'exploiter son local, alors même que ces travaux dureraient plus de quarante jours, le Bailleur s'engageant à faire ses meilleurs efforts pour que ses travaux gênent le moins possible l'accès, la visibilité et l'exploitation des lieux loués. A cet égard, le Bailleur s'engage, sauf urgence caractérisée, force majeure ou injonction administrative ou réglementaire imposant la réalisation de travaux sans délai, à informer le Preneur de la période de réalisation desdits travaux.**
- à réaliser lui-même les réparations nécessaires lui incombant après une sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse 30 jours, sauf cas de force majeure,

- à supporter de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la place publique ou dans les immeubles voisins alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu,
- à maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement de sécurité les installations électriques et les faire vérifier annuellement par un vérificateur agréé ainsi que les installations de chauffage, mécaniques, de lutte contre l'incendie et autres si elles existent dans les lieux loués par le Preneur et à prendre toutes mesures pour éviter les dommages du gel aux canalisations intérieures aux locaux,
- à permettre au Bailleur, à son agent ou représentant ou à son architecte, durant les jours ouvrables, y compris les jours fériés en cas d'urgence, le libre accès aux lieux loués permettant notamment de vérifier l'état des immeubles ou des installations,
- à informer immédiatement et par écrit le Bailleur ou son mandataire de toute réparation, dépréciation, ou dégradation qui se seraient produites dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui payer le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour ce sinistre et du retard apporté à la déclaration aux assureurs,
- à remettre au Bailleur à son départ, les lieux loués en bon état de réparation dans les conditions prévues au présent article.

2.3. Aménagement et embellissement

Le Preneur s'engage :

- à exécuter à ses frais, risques et périls dans les lieux loués, les travaux d'aménagement qu'il jugera utiles ou qui seront nécessaires pour parvenir à la jouissance ci-dessus désignée, le tout selon les plans et dispositions approuvés au préalable par le Bailleur ou son représentant. A cet égard, il est signalé que les travaux effectués conformément aux plans transmis feront l'objet d'accord tacite s'ils n'ont pas été contestés dans les 45 jours précédant l'ouverture au public.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose, provoqués directement ou indirectement par ces travaux.

En cas de non conformité, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires, prescrits par lettre recommandée avec accusé de réception, devront être accomplis dans un délai d'un mois.

- en addition des travaux d'aménagement prévus ci-dessus, à ne pouvoir faire ultérieurement dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune fixation de charges sur l'ossature, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Tous travaux, changements, additions, installations, décors et embellissement que le Preneur pourrait faire dans les lieux loués, pendant le cours du bail, resteront la propriété du Preneur pendant la durée du bail. Ils deviendront la propriété du Bailleur en fin de jouissance, sans indemnité.

Le Bailleur se réserve toutefois le droit de demander au Preneur le rétablissement des lieux dans leur état antérieur, ce qu'il ne pourra toutefois pas demander pour les travaux qu'il aura autorisés.

2.4. Jouissance

2.4.1. Utilisation des locaux

Le Preneur s'engage :

- à prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse constituer pour les voisins un danger ou une nuisance ;
- à se conformer pour l'exécution de son activité, aux prescriptions d'hygiène, lois, règlements administratifs et de sécurité ;
- à respecter les clauses et stipulations du présent bail, et à les faire respecter par son personnel, et toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.) ;
- à demander l'accord préalable du Bailleur pour poser une ou plusieurs enseignes lumineuses ou autres, en rapport avec l'exercice de son activité, étant entendu que le Preneur devra se conformer à la réglementation en vigueur et assumer l'entretien de ces enseignes, ainsi que les dommages causés aux tiers du fait de ses enseignes.

ll 4

2.4.2. Parking et aires de circulation

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

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

ARTICLE 3 - ASSURANCES

3.1. Assurance des travaux réalisés par le Bailleur

Pour l'ensemble des constructions dont il a la responsabilité, le Bailleur souscritra :

- les polices d'assurances lui permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles :
 - L. 241-1 et L. 241-2 du code des assurances,
 - L. 242-1 et L. 242-2 du code des assurances,
 - afin de couvrir les dommages de nature décennale, survenant après réception des ouvrages ;
- une police Dommage Ouvrages,
- une police Responsabilité Civile (R.C.) qui couvre les dommages pouvant atteindre les tiers.

3.2. Assurance exploitation du Bailleur

Le Bailleur fera assurer l'immeuble objet du présent bail, contre notamment :

- incendie, explosion, vandalisme et bris de glace,
- dégâts des eaux,
- bris de machines,
- déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques,
- responsabilité civile immeuble,

cette liste étant énonciative et non limitative.

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

- le préjudice corporel devra être couvert à hauteur de trois millions euros (3.000.000 €),
- le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de huit cent mille euros (800.000 €) minimum par sinistre, ce chiffre étant réajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

Le Bailleur et son assureur déclarent toutefois renoncer à tous recours à l'égard du Preneur et son assureur en cas de dommages causés par l'incendie, l'explosion ou le dégât des eaux au bâtiment. Les assurances de l'immeuble comporteront donc mention de cette renonciation à recours.

3.3. Assurances des travaux réalisés par le Preneur

Pour les travaux dont il a la responsabilité, le Preneur a obligation de mettre en place les assurances ci-après :

- une police d'assurance de Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage destinée à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité à raison de tous dommages corporels, matériels et immatériels (consécutifs ou non) causés aux tiers, le Bailleur et ses intervenants étant tiers.
Le Preneur devra souscrire cette assurance avant tout commencement d'exécution des travaux pour un montant de garantie adapté à la situation et caractéristique du risque.
- une police d'assurance Tous Risques Chantier destinée à couvrir toutes les pertes ou dommages susceptibles d'atteindre les ouvrages réalisés par le Preneur qui devra garantir :
 - les dommages aux travaux du Preneur depuis leur démarrage jusqu'à leur réception,
 - les dommages provenant des ouvrages du Bailleur atteignant les travaux d'aménagement du Preneur et sans recours contre le Bailleur et ses constructeurs,
- une police d'assurance Dommages Ouvrage / Constructeurs Non Réalisateurs destinée à garantir les dommages de nature décennale pouvant survenir après réception et affectant les ouvrages des Preneurs.

Le Bailleur et son assureur conserveront tous recours contre le Preneur à raison des dommages causés aux ouvrages du Bailleur par les travaux du Preneur, que ce soit en cours de travaux ou après réception.

3.4. Assurance exploitation du Preneur

Le Preneur devra souscrire :

- d'une part une Police de Responsabilité Civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son activité. Cette Police devra couvrir les préjudices corporels et les dommages matériels et immatériels.
- A compter de la prise de possession, le Preneur devra également souscrire une Police Dommages pour faire assurer notamment ses aménagements, équipements, mobilier, matériel, marchandises, contre l'incendie, les explosions, le vol, le dégât des eaux, recours des voisins et des tiers, privation de jouissance (cette liste étant énonciative et non limitative).

Le Preneur déclare renoncer à tous recours contre le Bailleur, les propriétaires et autres occupants et leurs assureurs respectifs pour les risques susvisés. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation, ses polices d'assurance devant porter mention de cette renonciation à recours.

Le Bailleur, de son côté, déclare renoncer à tous recours contre le Preneur à titre quelconque et obtiendra de ses assureurs la même renonciation.

Si le commerce exercé par le Preneur entraînant, soit pour le Bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui, et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations d'autres locataires et voisins.

Le Preneur devra justifier de la souscription des polices d'assurance ci-dessus par la transmission au Bailleur d'une attestation d'assurance délivrée par son assureur.

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront en outre prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspensions de garantie, et en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier, en cas de nécessité, certaines des dispositions ci-dessus, pour des impératifs techniques. Il en avisera en temps utile les Preneurs concernés.

De même, le Bailleur pourra également souscrire ou demander au Preneur de souscrire toutes autres assurances qui pourraient lui paraître nécessaires. Les primes seront, en toute hypothèse, à la charge du Preneur.

ARTICLE 4 - RENONCIATION A RECOURS

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur :

- en cas de vol, tentative de vol, de tous actes délictueux ou de toutes voies de fait dont le Preneur pourrait être victime dans le local ou l'immeuble. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du code civil, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularité ou d'interruption dans les services de l'eau, de l'électricité, du téléphone, en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements communs, comme, d'une façon générale, des services communs,
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes et notamment du gardiennage,
- en cas de dégâts causés au local et / ou aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble commercial, de leur personnel, fournisseurs ou clients, et de tous tiers en général,
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,

- 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 prenant donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard du Bailleur ou des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

ARTICLE 5 - NANTISSEMENT - CESSION

5.1. Nantissement

Tout projet de nantissement sur le fonds exploité dans le local objet du bail devant être consenti par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé, dans les quinze jours suivant la conclusion d'un accord définitif avec la personne morale ou physique bénéficiant de l'inscription.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du bail, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement qui grèvera tous les éléments du fonds de commerce du Preneur, et notamment ceux énumérés à l'article L. 142-2 du code de commerce.

5.2. Cession - Droit de préférence

La cession du bail seul est interdite.

Cependant, le Preneur ne pourra céder son bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, à charge dans ce cas de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du présent bail pendant les trois années suivantes la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire devra s'engager directement envers le Bailleur et une copie exécutoire ou un exemplaire original portant la signature originale des parties de chaque cession devra être remise au Bailleur sans aucun frais pour lui, dans le mois de la signature, à peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du code civil sauf dispense.

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le projet d'acte de cession et de ses annexes dans son intégralité, en lui indiquant, notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois sauf périodes de fermeture de la société bailleresse (périodes estivales et fin d'année) après réception de cette notification. La notification vaut offre de vente.

Le Bailleur aura la faculté, **dans le délai d'un mois, porté à deux mois en période estivale, à compter de réception de cette notification** (la date de signature de l'avis de réception faisant foi), d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer, le Preneur acceptant d'ores et déjà cette substitution.

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

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

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

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

5.3. Sous-location - Location-gérance

Le Preneur ne pourra ni sous-louer tout ou partie des lieux loués, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans leur jouissance.

Toute mise en location gérance des lieux loués est formellement interdite.

Par dérogation aux dispositions du présent paragraphe, le Preneur est autorisée à donner en location gérance, dans le strict respect des dispositions de la loi du 20 mars 1956, la totalité le fonds de commerce exploité dans les lieux loués, à toute filiale de la société LAURIE LUMIERE SA, dans les conditions cumulatives suivantes :

- Le Preneur restera seul tenu et responsable de l'exécution des clauses du bail, et notamment la destination des lieux loués de l'activité et l'enseigne, et du paiement des loyers, charges et accessoires, le locataire gérant n'ayant aucun droit à faire valoir envers le Bailleur ; En conséquence, il appartiendra au Preneur de faire respecter par le locataire gérant, l'ensemble des conditions du bail.
- Le Preneur restera seul tenu par les termes du bail et il lui appartiendra de faire respecter par le locataire gérant, l'ensemble des conditions du bail ;
- L'assiette du loyer variable additionnel sera constituée par le chiffre d'affaires réalisé dans, sur ou à partir des lieux loués tant par le Preneur que par le locataire-gérant et ce dans les termes du bail, notamment l'article 5.2. du bail relatif à la définition et au contrôle du chiffre d'affaires, à l'exclusion toutefois de la redevance de location-gérance versée par le locataire-gérant au Preneur ;
- Conformément aux dispositions de l'article 5.2.2 du présent bail, le Preneur devra fournir au Bailleur le chiffre d'affaires réalisé par le locataire-gérant et certifié par un expert comptable ;
- Le Preneur devra obtenir de ses éventuels locataires-gérants et de leurs assureurs, la renonciation à recours prévue dans la clause assurance.

Cet accord de mise en location gérance est donné intuitu personae au Preneur, la location-gérance restant dans son principe interdite.

Le Preneur devra préalablement à toute opération de location-gérance adresser au Bailleur ou à son représentant le projet complet d'acte de location-gérance 15 jours avant sa régularisation et lui transmettre l'acte définitif dans les 8 jours de sa signature.

Cet article devra être porté à la connaissance de tout locataire-gérant éventuel à la diligence du Preneur et sous sa responsabilité, préalablement à la signature de tout contrat de location-gérance dans lequel cette stipulation figurera in extenso, le Preneur s'engageant à imposer le respect de cet article à tout locataire-gérant.

ARTICLE 6 - RESTITUTION DES LOCAUX

Le Preneur rendra les clés des locaux en fin de jouissance, ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait, nonobstant tout prétendu délai de faveur d'usage ou de tolérance.

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

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

ll. 4

ARTICLE 7 - TOLERANCE

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins de consentement exprès et par écrit du Bailleur.

ARTICLE 8 - VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant, ou leur architecte, et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, à charge pour le Bailleur de prévenir le Preneur par tout moyen au moins 4 jours ouvrables à l'avance.

En cas de mise en vente du Retail Park ou du local loué, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours de neuf heures à dix-neuf heures sans interruption, et même les jours fériés et les dimanches, pendant les six semaines qui précéderaient la mise en vente.

ARTICLE 9 - CLAUSE D'INTERET DE RETARD

Indépendamment de toute procédure, les sommes dues porteront intérêts, prorata temporis et jour par jour à compter de leur date d'exigibilité, au taux de un pour cent par mois, et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le simple effet de la signature des présentes.

ARTICLE 10 - ENVIRONNEMENT

10.1. Déclarations sur les risques naturels et technologiques majeurs

En application des dispositions du paragraphe I de l'article L.125-5 du code de l'environnement, et sur la base de l'arrêté préfectoral n° 2005 - 1466 en date du 19 décembre 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Finistère, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes, la commune de Guipavas sur laquelle sont situés les locaux, objet des présentes et l'ensemble immobilier dont ils dépendent, n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé ni par un Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit ou approuvé.

Par ailleurs, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance à la date de signature des présentes, la commune de Guipavas, est située dans une zone de sismicité 0.

10.2. Déclarations sur les sinistres

En application des dispositions du paragraphe IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, à la date de signature des présentes :

- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, de la survenance de sinistre reconnue comme catastrophe naturelle ayant affecté les biens immobiliers assiette de l'opération immobilière décrite en exposé et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances ;
- les biens assiette de l'opération immobilière décrite en exposé n'ont pas subis de sinistre reconnu comme catastrophe naturelle ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, depuis qu'il bénéficie de promesses de vente sous conditions suspensives.

ll. 4

10.3. Performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 à L. 134-5 du code de la construction de l'habitation, le Bailleur est tenu, à compter du 1^{er} juillet 2007, de communiquer au Preneur de tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert un diagnostic de performance énergétique.

Toutefois, l'article L. 134-2 du code de la construction de l'habitation dispose que, lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment, ce diagnostic est remis au propriétaire du bâtiment au plus tard à la réception de l'immeuble.

En conséquence, le Bailleur fournira au Preneur, sur demande expresse de ce dernier, le diagnostic de performance énergétique afférent au Local, dès son établissement par la personne compétente, sous réserve de la publication des arrêtés d'application. Il est ici expressément précisé que les frais d'établissement du diagnostic de performance énergétique seront à la charge du Preneur.

En fin d'occupation des lieux objet des présentes, pour quelque raison que ce soit, le Preneur fera établir à ses frais un nouveau diagnostic de performance énergétique des lieux loués, satisfaisant aux conditions légales et réglementaires, compte tenu des aménagements qui auront été entrepris, le cas échéant. Il remettra ce document au Bailleur à la restitution des locaux. A défaut de remise au Bailleur dudit diagnostic, ce dernier pourra le faire établir à sa diligence et aux frais du Preneur.

ARTICLE 11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

La présente clause résolutoire sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du présent bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953 et des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, auquel il n'est pas dérogé aux termes du présent bail.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, et notamment à défaut de règlement de tout nouveau loyer suite au renouvellement ou de supplément de loyer dû en vertu de la clause de loyer variable additionnel, de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des charges ou accessoires, des intérêts, pénalités de retard, de tous frais, des contributions dues au titre du fonds marketing, des indemnités d'occupation et plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues par le Preneur au Bailleur, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou des ses annexes, notamment du C.P.T.A., le présent bail sera, s'il plaît au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, résilié si, un mois après un commandement ou une mise en demeure visant la présente clause et mettant le Preneur en demeure, soit de payer soit d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou cette mise en demeure, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

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

Fait en trois exemplaires, à

, le 24 juillet 2007

2007.

pour le Preneur,
lu et approuvé

lu et approuvé
Laurie Lumière

pour le Bailleur,
lu et approuvé

lu et approuvé