



Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** étant dénommés ensemble les « **PARTIES** » et chacun séparément une « **PARTIE** ».

**PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

### 1. La description de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine

Les locaux objets du présent bail dépendent de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, lequel sera intégré dans un ensemble immobilier de commerces et de logements (l'« **Ensemble Immobilier** ») situé sur un îlot d'une superficie de 6.800 m<sup>2</sup> sis rue Margaux, impasse Sainte Catherine, rue Sainte Catherine, rue Guiraude et Impasse Guiraude, dans le cœur historique de Bordeaux.

L'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine sera accessible tant par la rue Sainte Catherine que par la rue Porte Dijaux grâce à la création d'une rue dite « *rue haute* » traversant l'emprise du bâtiment actuellement exploité par C&A.

### 2. Le statut juridique de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine

L'Ensemble Immobilier a fait l'objet de trois états descriptifs de division en volumes suivant actes reçus par [REDACTED] le 14 janvier 2010. L'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine étant principalement constitué par les lots de volume n° 101, 201, 207, 212, 215, 301 et 305.

Le BAILLEUR a régularisé avec les propriétaires, le 14 janvier 2011, l'acte de vente des volumes de commerce qui composeront l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine.

### 3. Autorisations administratives

Pour la réalisation de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, les autorisations administratives suivantes ont été obtenues :

- le 11 juin 2009, Décision de la Commission Départementale D'Aménagement Commercial de la Gironde autorisant la création d'un ensemble commercial de 13.652 m<sup>2</sup> de surface totale de vente composé de 34 cellules, soit (i) 2 moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la maison et de la personne de plus de 1000 m<sup>2</sup> représentant 3594 m<sup>2</sup> de surface de vente et (ii) 32 commerces d'une surface de vente unitaire inférieure à 1000 m<sup>2</sup> représentant 10.058 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Cette décision est purgée de tous recours.

- le 23 février 2010, Permis de Démolir délivré par le Maire de Bordeaux autorisant la démolition partielle des immeubles suivants :
  - De l'immeuble donnant 10 rue Porte Dijaux et 9 et 15 rue Margaux,





- De l'immeuble sis au 7, rue Margaux,
- De l'immeuble sis au 5, rue Guiraude,
- De l'immeuble sis au 7, 9 rue Guiraude,
- Des immeubles sis au 14, 16 et 18, rue Margaux,
- De l'immeuble sis au 12, rue Margaux,

Ce permis est purgé de tous recours.

- le 24 février 2010, permis de construire délivré par le Maire de Bordeaux autorisant la construction d'une SHON de 28.548 m<sup>2</sup>, dont 19.255 m<sup>2</sup> SHON de commerces et 9293 m<sup>2</sup> SHON de logement.
- le 29 décembre 2011, permis de construire modificatif délivré par le Maire de Bordeaux réduisant la construction de 533 m<sup>2</sup> SHON ; la nouvelle SHON autorisée est de 28.015 m<sup>2</sup>, dont 18.172,00 m<sup>2</sup> SHON de commerces et 8.846,00 m<sup>2</sup> SHON de logement.
- le 28 septembre 2012, permis de construire modificatif délivré par le Maire de Bordeaux autorisant la création d'un parking de 40 places attribués aux logements.

Le permis de construire ainsi que ses modificatifs susvisés sont purgés de tous recours.

Par ailleurs, le 10 juillet 2014, a été déposée auprès de la mairie de Bordeaux une demande de Permis de Construire Modificatif portant principalement sur :

- le découpage commercial de l'opération en adéquation avec la commercialisation des coques actuelles
- le dessin des façades des vitrines suite au nouveau découpage commercial.

#### **4. La gestion locative et immobilière de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine**

La gestion locative et immobilière de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine sera confiée par le BAILLEUR à un mandataire qui disposera des habilitations légales nécessaires pour effectuer cette mission.

#### **5. Règlement intérieur de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine**

Les règles de fonctionnement qui s'imposent aux exploitants de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine sont précisées par les dispositions du règlement intérieur visé à l'article 10 du présent bail et dont une copie figure en ANNEXE n°6.

#### **6. Publicité et animation de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine**

La publicité et l'animation de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine seront assurées par le biais de contributions du PRENEUR dans les conditions de l'article 14 du présent bail.

4                      b  


Les indications qui précèdent concernent les caractéristiques générales de l'Ensemble Immobilier et de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine à la date de signature du présent bail. Le BAILLEUR ou ses substitués conservent la faculté de réaliser toutes modifications de l'implantation et de la répartition des magasins, toute modification ou extension de l'Ensemble Immobilier et de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, ainsi que, le cas échéant, toute modification du ou des états descriptifs de division en volume, des statuts et cahiers des charges d'ASL et/ou d'AFUL.

Le PRENEUR a apprécié par lui-même la commercialité de l'emplacement et du projet. Le BAILLEUR aura donc exécuté son obligation de délivrance sous la seule condition d'avoir mis à la disposition du PRENEUR les lieux loués dans les conditions prévues au présent bail.

**CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

Le présent bail (ci-après le « **Bail** ») est consenti et accepté, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce, aux clauses et conditions générales et particulières qui suivent, qui s'appliqueront pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, et qui sont applicables tant au PRENEUR qu'à ses successeurs éventuels.

Il remplace et annule tout accord ou écrit préalable aux présentes.

**ARTICLE 1 – OBJET ET DESIGNATION**

Le BAILLEUR donne à Bail au PRENEUR qui accepte, les locaux à usage de commerces (ci-après dénommés les « **Locaux** ») dépendant de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine sis à BORDEAUX (33000), ci-après :

**B 9 d'une surface de 52 m<sup>2</sup> GLA environ**

Le tout tel que délimité sur le plan réduit annexé (**ANNEXE N° 1**), seul document auquel les PARTIES entendent se référer pour délimiter les Locaux.

Tel que ces Locaux existeront, avec leurs aisances et dépendances.

D'un commun accord entre les PARTIES, la superficie GLA des Locaux est mesurée à partir :

- ✓ des axes des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens avec d'autres parties privatives,
- ✓ des nus extérieurs des murs (ou cloisons ou poteaux) mitoyens avec des parties à usage commun,
- ✓ des nus extérieurs des murs mitoyens avec d'autres immeubles ou des murs extérieurs des Locaux,



1/02

- ✓ de la limite entre les Locaux et les parties à usage commun ou l'extérieur en l'absence de murs,

Il n'est fait aucune déduction pour trémies et poteaux (sauf ceux d'une section supérieure à UN (1) m<sup>2</sup>) ni pour les cloisons intérieures aux Locaux.

En cas de contestation de la surface de la part du PRENEUR, ce dernier aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées ci-dessus en le faisant connaître au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de trois mois consécutif à la livraison des Locaux à peine de forclusion. Dans ce cas en vue de procéder aux vérifications requises, un géomètre expert sera mandaté d'un commun accord par le PRENEUR et le BAILLEUR, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Grande Instance saisi à l'initiative de la partie la plus diligente et le mesurage ainsi effectué sera retenu, désormais, dans des conditions définitives et irrévocables.

Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront alors intégralement à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Dans l'hypothèse où la surface des Locaux résultant du mesurage définitif serait inférieure ou supérieure de plus de 5% à la surface stipulée aux présentes, il sera procédé à un ajustement du loyer afin que celui-ci corresponde au résultat dudit mesurage, la tolérance de 5% constituant également une franchise pour le calcul de l'ajustement.

## **ARTICLE 2 - DUREE – LIVRAISON DES LOCAUX**

### **2.1. Durée**

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de **10 (dix) années** entières et consécutives prenant effet à la date de livraison des Locaux dans les termes de l'article 2.2.

Par les présentes, le PRENEUR renonce expressément à la faculté prévue à l'article L.145-4 du Code du Commerce, de donner congé à l'expiration de la première période triennale du présent Bail.

Le PRENEUR s'engage ainsi et accepte irrévocablement le présent Bail pour une durée ferme de six (6) années pleines, entières et consécutives, cet engagement constituant pour le BAILLEUR une condition déterminante du Bail, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Le PRENEUR pourra exercer son droit à résiliation triennale à partir de la deuxième période triennale, dans les formes et délais prévus par la loi, c'est-à-dire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire délivré au BAILLEUR au moins six (6) mois à l'avance.

De son côté, le BAILLEUR aura la faculté de donner congé, à l'expiration de chaque période triennale, pour les cas prévus aux articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce, et en fin de Bail, dans les termes de la loi.

4

9

SP

Full

Les éventuels renouvellements successifs du Bail, si les Parties n'ont pas renoncé au renouvellement et si les conditions légales sont remplies, interviendront également pour une période de 10 (dix) ans.

## 2.2. Livraison des Locaux

### 2.2.1 – Délais

La livraison des Locaux aura lieu au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2015 sauf cause légitime de suspension des délais ou cas de force majeure.

Au plus tard 15 (quinze) jours calendaires avant la livraison des Locaux, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception le date de la livraison des Locaux au cours de laquelle il sera dressé un procès-verbal de livraison de coque, attestant de la prise de possession des Locaux par le PRENEUR et marquant la prise d'effet du Bail. Ce procès-verbal de livraison vaudra par ailleurs « état des lieux d'entrée » au sens de l'article 8.1 du présent Bail.

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 convocation par le BAILLEUR à la réunion de livraison des Locaux telle que visée ci-dessus.

Au sens du présent Bail, constitueront des causes légitimes de retard :

- (i) les intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment, constaté par une attestation du maître d'œuvre accompagnée du relevé de la station météorologique la plus proche du chantier, étant précisé que peuvent en outre être comptées comme journées d'intempéries celles pour lesquelles une impossibilité technique à poursuivre les travaux a été constatée par le maître d'œuvre,
- (ii) les jours fériés ou chômés inhabituels,
- (iii) les travaux modificatifs et ou supplémentaires ayant été demandés par le PRENEUR, acceptés par le BAILLEUR et pour lesquels ce dernier aura précisé la nécessité d'un délai complémentaire,
- (iv) la grève générale ou particulière à l'industrie du bâtiment et aux industries directement liées à cette activité (notamment la grève des transports routiers ou des corps d'état dont dépend la profession),
- (v) les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- (vi) le retard des concessionnaires de services publics,
- (vii) les troubles ou perturbations résultant d'hostilités, cataclysme, guerre, émeute, révolutions, attentats, chutes d'aéronefs ou accidents de chantier,
- (viii) La liquidation ou le redressement judiciaire de l'une des entreprises en charge des travaux,
- (ix) la nécessité de déposer de nouvelles autorisations administratives,
- (x) les jours de retard liés à l'intervention de la direction du patrimoine et de la culture, de la direction des monuments historiques ou de toute autre administration (ABF, DRAC...),
- (xi) les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de nouvelles normes d'ordre public apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la livraison des Locaux.



*Per*

La période prévisionnelle de livraison prévue ci-dessus sera prolongée du nombre de jours pendant lesquels aura sévi une des causes de prorogation mentionnées ci-dessus ou un cas de force majeure ayant une incidence sur le programme de travaux, cette incidence devant être justifiée par une attestation du maître d'œuvre d'exécution.

### 2.2.2 - Etat des Locaux à la livraison

Les Locaux, définis au plan annexé au Bail, seront constitués par une coque livrée au PRENEUR "brute de gros œuvre, fluides en attente, vitrines posées par le BAILLEUR", conformément au descriptif (CPTAE) annexé au Bail (ANNEXE n°2).

Dans la mesure où les Locaux seront conformes à la désignation faite à l'article 1 et au CPTAE, le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR, lors de la prise de possession comme pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité des Locaux à la réglementation en vigueur ou à venir, lesdits travaux devant être réalisés par le PRENEUR dans les conditions de l'article 8.2 ci-après.

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 telle qu'ils l'empêcheraient d'entreprendre ses travaux d'aménagement.

Dans ce cas le PRENEUR ne prendra possession des Locaux que lorsque le BAILLEUR aura remédié à ces erreurs ou défauts, ce qui sera constaté par un procès-verbal de levée de réserves établi contradictoirement entre les PARTIES, selon les mêmes modalités que l'établissement du procès-verbal de livraison. 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 d'entrer 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 de désigner un Expert qui indiquera si les réserves formulées par le PRENEUR justifient ou non un refus de prendre possession des Locaux et dans l'affirmative prescrira la réalisation de travaux supplémentaires nécessaires au démarrage de ses travaux d'aménagement par le PRENEUR.

Cet Expert sera désigné d'un commun accord entre les PARTIES et, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de grande instance statuant en référé, à la requête de la partie la plus diligente.

L'Expert désigné agira en qualité de mandataire commun et devra statuer dans un délai de 15 jours suivant sa désignation. La décision de l'Expert ne sera pas susceptible de recours.

Si l'Expert conclut que les réserves formulées ne justifient pas un refus d'entrer dans les lieux, la date indiquée dans la convocation au rendez-vous de livraison telle que prévue à l'article 2.2.1, 2<sup>ème</sup> paragraphe, vaudra date de prise d'effet du Bail. Les frais résultant de la désignation et de l'intervention de l'Expert seront alors à la charge du PRENEUR.

Dans le cas contraire, le BAILLEUR procédera aux travaux supplémentaires nécessaires au démarrage des travaux du PRENEUR, prescrits par l'Expert, dans les meilleurs délais et convoquera à nouveau le PRENEUR par lettre recommandée à une réunion de livraison, moyennant un préavis de 8 jours. Les frais résultant de la désignation et de l'intervention de l'Expert seront alors à la charge du BAILLEUR.

### 2.2.3 – Avant livraison

Au plus tard le jour de la livraison des Locaux, le PRENEUR devra :

- Fournir au BAILLEUR ou à son mandataire les plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux du PRENEUR et définis au CPTAE, les justificatifs de la souscription des polices d'assurance visées au CPTAE et à l'article 13.1 du Bail, et les indications et justifications relatives à son enseigne, et régler l'ensemble des sommes dues en vertu du CPTAE.

Si le PRENEUR ne fournit pas, les documents susvisés, et/ou s'il ne règle pas les sommes susvisées dans ce délai, le BAILLEUR pourra opter soit pour l'exécution forcée, soit pour la caducité du Bail, lequel ne prendra alors pas effet.

\* Si le BAILLEUR opte pour l'exécution forcée, le PRENEUR sera immédiatement redevable envers le BAILLEUR des documents à produire et/ou de l'ensemble des sommes dues, outre une astreinte de 1.500 € par jour de retard dans la production des documents et/ou dans le paiement des sommes dues.

\* Si le BAILLEUR opte pour la caducité du Bail, il pourra alors immédiatement disposer librement des Locaux, ce que le PRENEUR reconnaît expressément. Dans cette hypothèse, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à trois (3) années de loyer de base actualisé. Par ailleurs toutes les sommes déjà versées par le PRENEUR resteront acquises au BAILLEUR à titre de premier dédommagement, outre tous autres dommages et intérêts dont le BAILLEUR pourrait justifier. Les sommes versées au mandataire du BAILLEUR lui resteront de même acquises. Le présent paragraphe demeurera applicable nonobstant la caducité du Bail, ce que le PRENEUR reconnaît.

En toute hypothèse le BAILLEUR notifiera sa décision au PRENEUR au plus tard huit (8) jours après la date prévue de livraison des Locaux, si l'obligation méconnue n'a toujours pas été exécutée à cette date.

9

6



the

#### **2.2.4. Absence du PRENEUR à la livraison**

Si le PRENEUR ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, en vue d'une nouvelle tentative de livraison qui se tiendra dans un délai de 10 jours après la date initialement prévue.

En cas de nouvelle absence du PRENEUR, le BAILLEUR aura la faculté soit de dresser un procès-verbal de livraison, même en l'absence du PRENEUR, soit d'établir un procès-verbal de carence.

\* Si le BAILLEUR décide de dresser un procès-verbal de livraison, le Bail prendra effet automatiquement au jour de l'établissement de ce procès-verbal de livraison.

\* Si le BAILLEUR décide d'établir un procès-verbal de carence les présentes seront considérées comme caduques, et le Bail comme n'ayant jamais pris effet, ce que le PRENEUR accepte expressément. Le BAILLEUR pourra alors immédiatement disposer librement des Locaux. Dans cette dernière hypothèse, le PRENEUR devra immédiatement verser au BAILLEUR, à titre d'indemnité forfaitaire, une somme correspondant à trois (3) années de loyer de base actualisé. Par ailleurs toutes les sommes déjà versées par le PRENEUR resteront acquises au BAILLEUR à titre de premier dédommagement, outre tous autres dommages et intérêts dont le BAILLEUR pourrait justifier. Les sommes versées au mandataire du BAILLEUR lui resteront de même acquises. Le présent paragraphe demeurera applicable nonobstant la caducité du Bail, ce que le PRENEUR reconnaît.

En toute hypothèse, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR, par courrier recommandé avec avis de réception, le procès-verbal de livraison ou de carence dans les huit jours de son établissement.

#### **2.3 Ouverture de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine et des Locaux**

Le présent Bail intervenant dans le cadre de la réalisation de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, l'ouverture des magasins situés dans l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine devra intervenir le même jour que l'ouverture de l'Espace Commercial Promenade Sainte-Catherine lui-même.

En conséquence, le PRENEUR s'oblige à procéder à l'ouverture de son magasin à la date fixée par le BAILLEUR, laquelle devra lui être communiquée par ce dernier au plus tard 1 (un) mois à l'avance.

L'ouverture du magasin au public à la date prévue constitue une condition essentielle du présent Bail. Au cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai prescrit et n'ouvrirait pas les Locaux au public à la date prévue, le PRENEUR devra payer au BAILLEUR, à titre d'indemnité forfaitaire, définitive et non réductible, en supplément du loyer normalement dû, une somme égale, prorata temporis, au double du loyer contractuel de référence pour la période de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

#### **ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX**



*Me*

3.1. Les Locaux devront être affectés par le PRENEUR à l'usage commercial exclusif de :

*« A titre principal : salon de coiffure et d'esthétique  
A titre accessoire : vente de tous produits cosmétiques ou d'esthétique »*

L'activité de discount et de solderie est interdite.

La destination contractuelle s'entend restrictivement. Il est par ailleurs expressément convenu que le PRENEUR devra exercer de manière permanente la totalité des activités énumérées ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible.

3.2. La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre.

3.3. Par ailleurs, le PRENEUR s'interdit d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement (par exemple par voie d'acquisition ou de prise de participation) à l'exercice d'une activité similaire à celle exercée dans les Locaux dans un périmètre de un (1) kilomètre et ce, à compter du jour de la signature du présent Bail et pendant toute sa durée, ses éventuels renouvellements ou prorogations. La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du PRENEUR de maintenir à l'intérieur de ce périmètre une exploitation préexistante dont la liste exhaustive est, éventuellement, jointe en ANNEXE N°4 au présent Bail.

3.4 Le présent Bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le BAILLEUR, qui se réserve le droit de louer dans l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine à toute personne exerçant la même activité que le PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du BAILLEUR, en ce qui concerne les autres preneurs ou occupants de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine.

3.5. Le PRENEUR exploitera son activité dans les Locaux sous l'enseigne « XXXXXXXXXX ».

Dans l'hypothèse où le PRENEUR souhaiterait exploiter son activité sous une enseigne différente, il devra solliciter l'accord du BAILLEUR par courrier recommandé avec accusé de réception. En cas de silence du BAILLEUR dans le délai d'un mois à compter de la réception de ce courrier, la nouvelle enseigne sera réputée avoir été acceptée. En tout état de cause, le BAILLEUR ne pourra refuser la nouvelle enseigne que dans l'hypothèse où elle ne présenterait pas une notoriété, un niveau de gamme et une qualité comparables à l'enseigne initiale.

3.6. Le PRENEUR fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls et sans que le BAILLEUR puisse aucunement être inquiété ou recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes les autorisations découlant de toutes dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres, présentes et à venir, nécessaires à l'exercice de son activité et à l'usage des Locaux.



*me*

3.7. L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités ci-dessus décrites l'oblige à se conformer à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant et à en supporter les frais : le tout sans recours contre le BAILLEUR et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

3.8. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

3.9. Le PRENEUR devra maintenir la totalité des Locaux en état permanent d'utilisation effective.

## **ARTICLE 4 – LOYER**

### **4.1. Loyer de base**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base, hors taxes et hors charges de :

**45 000 €**  
**(quarante-cinq mille euros)**

### **4.2. Loyer variable additionnel**

Le PRENEUR règlera, outre le loyer de base ci-dessus défini, un loyer variable additionnel correspondant éventuellement à la différence positive entre, d'une part, 7% du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le PRENEUR, et, d'autre part, le montant du loyer de base hors charges et hors taxes contractuellement dû.

#### **4.2.1 Définition du Chiffre d'affaires**

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

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

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

A

(PS)

me

- tous 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,
- toutes sommes perçues par le PRENEUR pour les repas et boissons servis à son personnel.

En cas de cession du fonds de commerce du PRENEUR, 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 PRENEUR au cours de l'année civile précédant celle pendant laquelle sera intervenue la cession et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année civile complète d'exploitation effective.

#### 4.2.2 Remise des 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 hors taxes et toutes taxes comprises réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le BAILLEUR puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

Le PRENEUR remettra également au BAILLEUR, 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 hors taxes et toutes taxes comprises de l'année écoulée ainsi que les doubles des déclarations du chiffre d'affaires déposées auprès de l'administration fiscale et de l'ORGANIC.

Sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le PRENEUR de respecter les obligations qui précèdent, entraînera de plein droit, passé un délai de 48 (quarante-huit) heures après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) par jour de retard, valeur dernier Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié au jour de la prise d'effet du Bail.

Ce montant de 150 € sera actualisé, lors de sa facturation, en lui appliquant la variation de l'indice ILC, en prenant en compte d'une part le dernier Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié au jour de la prise d'effet du Bail et d'autre part le dernier Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié au jour de la facturation.

#### 4.2.3 Contrôle comptable

Le Bailleur aura, d'autre part, 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.

Le même contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous occupants :





sous-locataires, concessionnaires, etc., et relatifs à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires par eux réalisés qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable additionnel.

#### 4.2.4 Sanctions

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

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

#### 4.3 Fixation du loyer en renouvellement

De convention expresse entre les Parties, et à titre de condition essentielle et déterminante du présent Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant de la législation en vigueur, le loyer de base sera fixé :

- au même loyer que le loyer mentionné ci-dessus à l'article 4.1 annuellement indexé sur la durée du Bail, selon les conditions prévues à l'article 5,
- ou à la valeur locative dans l'hypothèse où celle-ci s'avérerait supérieure au loyer susvisé.

Dans l'hypothèse, où le loyer du bail renouvelé résultant de sa fixation à la valeur locative serait supérieur au loyer du Bail en cours, les PARTIES renoncent expressément aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce, le loyer du bail renouvelé ainsi fixé à la valeur locative étant appelé dans son intégralité dès la date de prise d'effet du bail renouvelé, sans encadrement.

Cet article est déterminant de la volonté des PARTIES.

A défaut d'accord entre les PARTIES, la valeur locative sera déterminée, dans les conditions fixées par la loi, par le Juge des loyers commerciaux, par référence aux loyers de marché récemment fixés dans l'environnement proche et de façon préférentielle dans le Centre. Etant expressément convenu entre les PARTIES que les pondérations visées à l'article 6.1.3 ne sont nullement applicables pour l'appréciation de la valeur locative des lieux, s'appliquant uniquement pour le calcul de la quote-part des charges et des contributions de l'article 14.

Le loyer de base de renouvellement sera ensuite fixé à la plus élevée des deux valeurs susvisées.

#### 4.4. Modalités de paiement du loyer

##### 4.4.1. Dates de paiement

b

(PS)

me

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance et en quatre termes égaux exigibles le 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année et pour la première fois à la date de prise d'effet du Bail.

Les 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 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<sup>er</sup> janvier de l'année suivant celle de la prise d'effet du Bail, les loyers variable additionnel et de base seront calculés par année civile, le BAILLEUR ayant 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 sera établi par le BAILLEUR dans les six mois suivant la remise par le PRENEUR de sa déclaration annuelle de chiffre d'affaires certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, le PRENEUR s'engageant à régler à première demande du BAILLEUR le réajustement qui en résultera, le cas échéant étant précisé que si ce décompte fait apparaître un solde positif en faveur du PRENEUR, celui-ci sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

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 le BAILLEUR jusqu'à cette détermination.

#### **4.4.2. Moyen de paiement du loyer**

Le loyer sera payable par prélèvement automatique à bonne date sur le compte bancaire communiqué par le PRENEUR au BAILLEUR (ANNEXE N°3).

#### **4.4.3. Intérêts de retard**

Toute somme non réglée par le PRENEUR à sa date d'exigibilité, qu'il s'agisse du loyer, des charges, des accessoires ou de tout autre somme, portera intérêt de plein droit et sans mise en demeure préalable, à compter de sa date d'exigibilité jusqu'à son paiement effectif, au Taux EURIBOR 365 jours calculé sur un an, augmenté de cinq (5) points, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 19 du présent contrat.

Le taux sera déterminé par référence au Taux EURIBOR 365 jours du jour précédant la date d'exigibilité de la somme non payée.

f

A handwritten signature is written above a circular stamp containing the initials 'PS'. To the right of the stamp, there is another handwritten signature.

Le PRENEUR sera en outre redevable au BAILLEUR de tous les frais contentieux résultant de son retard ; et en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au BAILLEUR, outre les dépens, les honoraires d'avocats, d'huissier ou autre que celui-ci aura eu à supporter.

#### 4.5. Droit d'entrée

SANS OBJET.

### ARTICLE 5 – ACTUALISATION - INDEXATION CONVENTIONNELLE

#### 5.1 Actualisation

Compte tenu de la date de signature anticipée du Bail, le loyer de base visé à l'article 4.1 sera actualisé de plein droit, sans aucune formalité ni demande, lors de la prise d'effet du présent Bail, en fonction des variations de l'indice BT01 (tous corps d'état), l'indice de référence étant le dernier indice BT01 publié à la date de signature des présentes, et l'indice de comparaison étant le dernier indice BT01 paru à la date de prise d'effet du Bail.

#### 5.2 Indexation

Le loyer prévu à l'article 4.1 ci-dessus, actualisé comme il est dit à l'article 5.1, sera soumis à une indexation annuelle en vertu de laquelle il sera de plein droit réajusté le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier suivant la date de prise d'effet du Bail sans l'accomplissement d'aucune formalité, demande, mise en demeure ou notification préalables, proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

La période de variation de l'indice prise en considération sera toujours égale à la durée s'écoulant entre chaque indexation et cette variation sera appliquée au loyer contractuellement dû au 31 décembre précédent la date de chaque indexation.

Pour la première indexation, l'indice de référence sera le dernier indice paru à la date de prise d'effet du Bail, et l'indice de comparaison le dernier publié au jour de l'indexation.

Par la suite, l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation du loyer constituera l'indice de référence et le dernier indice publié à la date d'échéance annuelle d'indexation constituera l'indice de comparaison, de sorte que sera toujours pris en compte la variation sur quatre trimestres indiciaires.

5.2. En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, 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, ou si aucun indice de remplacement n'était publié, les PARTIES conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un

(  *le*  
*pr*

commun accord entre elles parmi les indices les plus voisins ou les plus proches existant. A défaut pour les PARTIES de se mettre d'accord sur ce nouvel indice dans un délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des PARTIES aura proposée à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert choisi conjointement par les PARTIES, sur la liste des Experts de la Cour d'appel de PARIS en matière de loyers commerciaux ou d'estimation de fonds de commerce.

Faute d'accord entre les PARTIES sur le nom de l'expert, il sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS, à la requête de la PARTIE la plus diligente, étant précisé que les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation, seront supportés, par parts égales, par le BAILLEUR et le PRENEUR.

**5.2.3.** Le BAILLEUR déclare que les stipulations, relatives à l'indexation annuelle du loyer, constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles celui-ci n'aurait pas été conclu, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

## **ARTICLE 6 - CHARGES ET PRESTATIONS**

### **6.1. Charges communes**

Le PRENEUR contracte en connaissance de ce qu'il aura à régler, en sus du loyer, les charges communes afférentes aux parties à usage commun de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, dès lors que les prestations correspondantes sont fournies.

Les charges communes s'entendent des dépenses exposées par le BAILLEUR au titre des charges des parties à usage commun de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, tant directement en sa qualité de propriétaire, qu'indirectement au titre de sa participation éventuelle dans toutes Associations Syndicales Libres (ASL) et/ou Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL) concernant l'Ensemble Immobilier).

#### **6.1.1. Définition des parties à usage commun**

Les parties à usage commun sont définies par les documents régissant le foncier. A défaut, elles sont constituées de la totalité des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative, de la totalité des réseaux et de la totalité des équipements communs, et qui sont affectés à l'utilisation de tous les propriétaires et/ou exploitants ou de certains d'entre eux.

Il est rappelé que le montant des charges est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine ou suite à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation des parties à usage commun ou des locaux privatifs constituant l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine.

#### **6.1.2. Rappel non exhaustif des charges communes**



Les charges communes concernent notamment les frais et les charges ci-après indiqués, se rapportant à l'ensemble des parties à usage commun, dès lors que les prestations correspondantes sont fournies, et dont l'énumération n'est pas limitative :

- Les frais d'électricité, d'éclairage, de nettoyage, d'eau, de voirie, de déneigement, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets,
- Tous travaux, et ce sauf s'ils relèvent de l'article 606 du Code civil, soit d'entretien, de réparations ou de réfections proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, soit de ravalement, de mise en conformité, d'amélioration, de rénovation, de remplacement, tous travaux justifiés par des malfaçons, par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par la force majeure ou par l'intérêt général de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine,
- Les frais et honoraires générés par la préparation et le nettoyage des chantiers, la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce compris les frais d'études préalables à la réalisation des travaux et les primes d'assurances liées à ces travaux,
- Le coût du financement des gros travaux,
- Les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment de la circulation, de la police, du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets etc., le coût de leurs équipements,
- Les frais, dépenses, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, réceptions, téléphone, Internet, télécopieur, imprimante, photocopieur, etc. et les charges et honoraires liés à l'administration et à la direction de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine et les rémunérations et charges sociales du responsable technique de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine et de son personnel,
- Les impôts, taxes et contributions dont l'Immeuble fait l'objet, y compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière (y compris frais de gestion et d'enrôlement) ainsi que les impôts taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, fussent-ils à la charge personnelle du propriétaire, et énumérés à l'article 6.3 ci-dessous,
- Toutes les primes d'assurances contractées directement par le BAILLEUR, et/ou le cas échéant le ou les Syndicats de copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile, dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation, des extincteurs automatiques, Tous Risques Chantier, Dommage ouvrage, etc., ainsi que les honoraires de courtage d'assurance,



- Le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun, de l'agencement et du mobilier des parties communes ou à usage commun, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité,
- L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les fleurs et les plantes, de signalétique, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, et les frais y afférents, les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties à usage commun, les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites, etc.),
- L'entretien et le remplacement des espaces verts extérieurs et les frais y afférents,
- Les honoraires du mandataire unique de sécurité,
- Les honoraires de Gestion Immobilière et technique et/ou le cas échéant des différents Présidents des Associations Syndicales et /ou Associations Foncières Libres,

Le PRENEUR reconnaît que la liste ci-dessus constitue l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à au Bail comportant l'indication de leur répartition entre BAILLEUR et PRENEUR dont l'établissement est prévu par l'article L145-40-2 alinéa 1 du Code de commerce et déclare s'en satisfaire. Au cours du Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux conformément aux dispositions du même article.

A titre de complément d'information du PRENEUR et conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare qu'il n'envisage pas d'effectuer de travaux particuliers dans l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine au cours des trois prochaines années, autres que des éventuels travaux de levées de réserves liés à la construction de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine. A l'expiration de chaque période triennale du Bail, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR le cas échéant (i) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes précisant leur coût, ainsi qu'(ii) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années du Bail incluant un budget prévisionnel.

### 6.1.3. Répartition des charges communes

L'ensemble des charges communes précitées sera réparti par le BAILLEUR entre les différents locaux dont il est propriétaire au sein de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, au prorata de la surface totale des Locaux objets des présentes, telle que stipulée à l'article 1, par rapport à la surface totale de l'ensemble des locaux privatifs de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, propriété du BAILLEUR, étant cependant entendu qu'il sera, pour le calcul de la répartition des charges, appliqué les pondérations suivantes :



*me*

-Tranche de surface inférieure à 400 m <sup>2</sup> :	Coefficient 1
-Tranche de surface comprise entre 401 et 1 000 m <sup>2</sup> :	Coefficient 0.9
-Tranche de surface comprise entre 1001 et 2 000 m <sup>2</sup> :	Coefficient 0.8
-Tranche de surface supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> :	Coefficient 0.7
-Réserves en sous-sol :	Coefficient 0.2
- Terrasses de restauration extérieure non couvertes (assujetties)	Coefficient 0 (non assujetties)

Ces coefficients s'appliquent par tranches pour l'ensemble des surfaces concernées. Ainsi par exemple, pour un local de 1 000 m<sup>2</sup>, un coefficient de 1 sera appliqué sur 400 m<sup>2</sup> et un coefficient de 0,9 sur le solde, soit sur 600 m<sup>2</sup>.

#### 6.1.4 Gestion de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine

Le BAILLEUR confiera la gestion des loyers et charges de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine à un mandataire.

Les honoraires de gestion des loyers, fixés à 4% H.T. des loyers H.T resteront à la charge du BAILLEUR. En revanche, les honoraires de gestion des charges, fixés forfaitairement à 10 % H.T. du montant global H.T. des charges communes, seront intégralement refacturés au PRENEUR.

Les mêmes honoraires seront refacturés au PRENEUR au titre de la gestion des charges privatives lorsque celles-ci sont gérées par le mandataire.

#### 6.1.5. Règlement des charges communes

Les acomptes trimestriels de charges pourront être appelés soit sur la base du quart du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du quart du budget prévisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi en début d'année.

Le BAILLEUR pourra en tout état de cause ajuster en cours d'année les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Le PRENEUR devra verser, le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'appel de fonds qui en sera fait.

Les charges sont dues à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis en faisant apparaître les montants hors taxes et TVA que le PRENEUR pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte.



*D*  
*me*

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur le ou les acompte(s) trimestriel(s) suivant(s).

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus au PRENEUR.

Dans les termes et conditions de l'article 4.4.2, le PRENEUR procédera au règlement des provisions et charges par virement bancaire.

En cas de retard dans le paiement des provisions de charges et charges, les pénalités et intérêts de retard contractuels sont applicables de plein droit au PRENEUR, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au BAILLEUR.

## 6.2. Charges privatives

Le PRENEUR devra acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances relatives à son exploitation, et les dépenses (notamment de nettoyage) rendues nécessaires dans les parties à usage commun du fait de son activité commerciale (telles que les ventes de produits alimentaires à consommation immédiate par les commerces qui ne mettent pas de lieu de consommation à la disposition de leurs clients).

Les consommations seront réparties par comptage chaque fois que cela sera possible, sinon en fonction de grilles de répartition établies par le Représentant de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine et qui seront communiquées aux exploitants. Les relevés des compteurs et la répartition des dépenses d'eau privatives pourront être confiés à un exploitant extérieur. Les frais correspondants ainsi que les frais de compteurs seront inclus dans le coût de l'eau répartie, et seront facturés directement aux usagers.

Il s'acquittera, également et ponctuellement, de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC, etc...), ainsi que du règlement de la TVA, relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents concernés, à première demande du BAILLEUR. Dans le cadre de cette déclaration auprès de l'ORGANIC, le PRENEUR s'engage à déclarer la surface de vente figurant dans l'article 1 « OBJET ET DESIGNATION » ci-dessus.

Le PRENEUR devra, par ailleurs, satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale ou tous autres impôts et taxes relatifs aux Locaux. 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 est amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ainsi, il supportera ou remboursera au BAILLEUR les frais résultant des travaux d'entretien des Locaux.



*Ma*

Le PRENEUR remboursera également au BAILLEUR les frais engagés dans les parties à usage commun ou sur les équipements à usage commun de son fait ou de celui de ses préposés (par exemple : frais de débordement des écoulements à usage commun).

Par ailleurs, les exploitants s'acquitteront directement auprès de leurs prestataires des charges générées par leurs équipements (entretien de la climatisation/chauffage, vérification extincteurs...), ainsi que des assurances et taxes relatives à l'exploitation de leurs parties privatives (TPLE,..)

### **6.3. Contributions – Impôts – Taxes - Frais**

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voiries dont les locataires sont ou pourraient être tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale et plus généralement tous autres impôts dont le BAILLEUR est responsable à un titre quelconque ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de Bail.

Il devra rembourser au BAILLEUR, sur facture, les impôts, taxes et contributions dont les Locaux Loués ou l'Immeuble font l'objet, y compris la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière (y compris frais de gestion et d'enrôlement) ainsi que les impôts taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement (dont notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat et ceux qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus) fussent-ils à la charge personnelle du propriétaire.

Ces impôts et taxes seront payables dans le mois suivant la réception par le PRENEUR de la facture du BAILLEUR.

## **ARTICLE 7 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

Le Bail est conclu sous les conditions, charges et clauses ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, sous celles indiquées ci-après.

Le PRENEUR s'engage :

7.1. A prendre les Locaux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation en cours de Bail pour quelle que cause que ce soit ;

7.2. A maintenir les Locaux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel et de mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du Bail ;

7.3. A exercer son activité en prenant toutes précautions nécessaires afin que rien ne puisse troubler la tranquillité de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine ou la



*Handwritten signature or initials.*

jouissance des autres occupants, ni par lui-même, ni par son personnel ou toute personne de son chef ; Il s'interdit ainsi toute diffusion sonore perceptible de l'extérieur des Locaux, tout système de vente par racolage, toute consommation de cigarette dans les Locaux et sur les parties à usage commun ;

7.4. A se conformer scrupuleusement à tous les textes légaux et réglementaires en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, les règles concernant les Etablissements Recevant du Public et se conformer à cet égard aux prescriptions de la commission de sécurité, aux règlements et législations afférents à la protection de l'environnement, au développement durable, aux règles définies par l'Association plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI). Il devra supporter le coût de la mise en conformité des Locaux avec les textes susvisés ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives le tout de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché. Ces travaux devront alors être réalisés dans le respect des dispositions de l'article 8.2.

7.6. A ne poser à ses frais, à la porte des Locaux, que des plaques dont l'emplacement, le type et les dimensions auront été agréés par le BAILLEUR ou la direction de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine. De même, le PRENEUR ne pourra poser ni enseigne ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui ne pourra s'y opposer que pour des raisons légitimes et/ou graves.

7.7. A ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance telle que prévue aux normes en vigueur ;

7.8. A ne pas introduire dans les Locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable ;

A prendre toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduites et canalisations ;

7.9. A n'exiger du BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine et, notamment, s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, d'ascenseur, ni pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les Locaux par suite de rupture de canalisations, de gaz, d'eau, d'électricité ou de chauffage central, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le BAILLEUR; ce dernier s'engageant toutefois à faire le nécessaire pour remédier, dans la mesure où cela pourra dépendre de lui-même, aux causes de l'interruption ;

7.10. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante ;

7.11. Le PRENEUR s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations des statuts de l'ASL ou de l'AFUL existants ou à venir, dont le texte et les modificatifs seront consultables par le PRENEUR chez le BAILLEUR ou son mandataire.



Handwritten signature or initials.

**7.12.** Le PRENEUR ne pourra effectuer, dans les Locaux, des soldes que dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par la Direction de l'Espace Commercial Place Sainte Catherine.

Il lui est, par ailleurs, interdit de pratiquer des liquidations de stock sauf autorisations administratives expresses, requises par la réglementation en vigueur et dont le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages en matière de centres commerciaux. Sont donc prohibées toutes présentations des marchandises en vrac, le PRENEUR étant, cependant, autorisé à présenter ses marchandises en boîtes empilées à la condition que cette présentation ne soit pas faite de manière désordonnée et inesthétique.

Plus généralement, toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage sont interdites.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers est interdite dans les Locaux sauf dérogation du BAILLEUR. De même, tout démarchage de clientèle dans les parties à usage commun ou de racolage et toute distribution de tract, de publicité ou d'objets, même ponctuels, sont directement prohibés.

## **ARTICLE 8 - TRAVAUX - AMENAGEMENTS**

**8.1.** Il sera dressé lors de l'entrée dans les lieux du PRENEUR un état des lieux contradictoire.

**8.2.** Le PRENEUR ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou voûtes, aucune construction et plus généralement aucuns travaux sans l'autorisation préalable expresse et écrite du BAILLEUR.

Ainsi, avant tout démarrage de travaux, le PRENEUR soumettra ses projets de travaux au BAILLEUR, lequel disposera d'un délai d'un mois pour les accepter, les refuser, ou encore faire ses observations. Passé ce délai, l'accord du BAILLEUR sera réputé acquis.

Le PRENEUR reste responsable de l'obtention éventuelle des autorisations administratives et de la conformité de ses travaux d'aménagement à l'égard des dites autorisations. Par ailleurs, l'autorisation éventuelle du BAILLEUR à la réalisation des travaux constituant une simple autorisation de principe, elle n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part, ni aucune garantie de ce que les travaux peuvent techniquement être réalisés. En conséquence le PRENEUR assumera seul toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus, par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'article 13.1.

Le PRENEUR devra exécuter ses travaux dans le respect des documents approuvés par le BAILLEUR, conformément aux règles de l'art, en employant de bons matériaux, et dans le strict respect du CPTAE, sans que sa responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe donnée par le BAILLEUR.

9



*Handwritten signature or initials.*

Par ailleurs, les travaux seront exécutés, si bon semble au BAILLEUR, sous le contrôle du maître d'œuvre qu'il aura proposé, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR. En outre, le PRENEUR sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, dans le cadre de contrats directs auxquels le BAILLEUR restera étranger.

Dès l'achèvement des travaux, le PRENEUR devra faire constater par le BAILLEUR leur conformité avec les plans et le dossier d'aménagement. En cas de non conformité le BAILLEUR pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui seront exécutés aux frais du PRENEUR. Pour ce faire, le PRENEUR autorise expressément le BAILLEUR à pénétrer dans les Locaux et y faire pénétrer toutes entreprises choisies par le BAILLEUR.

**8.4.** A la fin du Bail au cours duquel ils ont été réalisés, quelle qu'en soit la cause, les aménagements et travaux du PRENEUR, de toute sorte, même ceux imposés par des dispositions administratives, deviendront automatiquement et de plein droit propriété du BAILLEUR sans indemnité au profit du PRENEUR, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander le rétablissement des Locaux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR.

**8.5.** Le PRENEUR devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer toutes réparations, tous travaux nécessaires dans les Locaux, comme tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutés dans l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, ou les volumes ou terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le BAILLEUR ou ses substitués conservent la faculté de réaliser toute construction, addition, surélévation, extension de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, toutes modifications des accès et liaisons, toute modification ou extension des parties à usage commun et privatives, ainsi que, le cas échéant, toute modification du ou des états descriptifs de division en volume. Le PRENEUR déclare renoncer en conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 1723 du Code civil.

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

Il devra de même supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de la télédistribution.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine et qui traversent les Locaux, aux endroits susceptibles de troubler le moins possible l'activité commerciale du PRENEUR.

## ARTICLE 9 - ENTRETIEN

Q



Per

Le PRENEUR s'engage à :

- Maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté les Locaux et leurs abords immédiats, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, les remettre en état et les repeindre aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Le BAILLEUR se réserve à tout moment le droit de vérifier le bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté des éléments visés ci-dessus.

- Maintenir les installations de toute nature en parfait état de fonctionnement. Se conformer aux règles en vigueur pour l'entretien et le contrôle des installations de protection contre l'incendie, faire surveiller et vérifier à ses frais les installations électriques, et pouvoir en justifier à première demande du BAILLEUR.

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

- Déclencher les contrôles réglementaires propres aux Locaux en matière de sécurité d'un Etablissement Recevant du Public dit ERP et s'y conformer.

- Faire analyser, une fois par an, la qualité de l'air et de l'eau utilisés dans les Locaux et faire auditer deux fois par an ses cuisines, chambre froide et locaux de stockage s'il en existe.

- Effectuer toutes les mises en conformité, toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, même si elles sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du Code civil, à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code Civil qui seront exécutées par le BAILLEUR, le tout dans le strict respect des prescriptions de l'article 8.2.

Le PRENEUR ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et il avisera le BAILLEUR immédiatement de toutes dépréciations, dégradations ou détériorations qui se seraient produites dans les Locaux et sous peine d'être tenu personnellement de payer au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs. En cas d'inobservation de ce devoir d'information, le PRENEUR supportera le coût de tous les travaux y compris les grosses réparations occasionnées.

#### **ARTICLE 10 – REGLEMENT INTERIEUR**

Le règlement intérieur dont une copie figure en ANNEXE n°6 précisera les conditions de fonctionnement générales et particulières de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine défini à l'exposé du présent Bail. Il sera adressé au PRENEUR avant la date de prise d'effet du Bail. Il pourra être modifié à tout moment et s'impose à tous les exploitants de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine.



*Handwritten mark*

Le PRENEUR s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et conditions et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs et prestataires de service.

En cas de discordances entre les dispositions du présent Bail et celles du règlement intérieur, les dispositions du Bail prévaudront.

### **ARTICLE 11 - VISITE ET SURVEILLANCE**

11.1. Le BAILLEUR se réserve le droit par lui ou par les personnes dûment habilitées qui le représenteraient, ou son Architecte ou tous entrepreneurs et ouvriers à pénétrer dans les Locaux à toute heure ouvrable après avoir prévenu le responsable du magasin afin de prendre toutes mesures conservatoires et/ou effectuer les réparations nécessaires aux Locaux ou encore de les visiter et les faire visiter.

Néanmoins et sauf urgence absolue, toute visite quel qu'en soit l'objet ou la cause ne pourra avoir lieu qu'après un préavis de 48 heures.

Dans les six (6) mois qui précéderont l'expiration du Bail, le PRENEUR devra laisser visiter les Locaux, tous les jours non fériés à toutes heures ouvrables par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ; il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les Locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des Locaux.

11.2. Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les Locaux.

### **ARTICLE 12 – OCCUPATION PERSONNELLE - CESSION - DROIT DE PREFERENCE**

#### **12.1. Occupation personnelle**

Les Locaux seront occupés personnellement par le PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra ni sous-louer tout ou partie des Locaux, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans leur jouissance. Toute mise en location gérance du fonds de commerce est formellement interdite.

Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du PRENEUR dans les Locaux est formellement interdite.

#### **12.2 Cession – droit de préférence**

##### **12.2.1. Cession**

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au Bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause et sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au BAILLEUR.

Le cessionnaire devra être agréé par le BAILLEUR. Il est par ailleurs précisé que cette cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les Locaux, telles que définies à l'article 3.1, celles-ci constituant un tout indivisible.

Aucune cession ne sera régularisée sans paiement préalable ou concomitant de toutes les sommes dont le cédant serait tenu à l'égard du BAILLEUR au titre du Bail. Si le paiement des sommes dues est effectué lors de la signature de l'acte de cession, le BAILLEUR se réserve de demander un règlement par chèque de banque.

Le cédant restera garant solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, charges et accessoires dus en vertu du Bail. Par dérogation aux dispositions des articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du Code de commerce, cette garantie solidaire s'appliquera, à compter de la date de cession jusqu'à l'expiration d'un délai de huit ans à compter de la cession et ce, même en cas de cessions successives, le Bailleur étant par ailleurs expressément dispensé d'avoir à informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dès le premier mois d'impayé.

La cession sera régularisée par un professionnel du droit et le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte. L'acte réitérera expressément et dans son intégralité le présent article 11.2. Un original de cet acte lui sera remis dans le mois de la signature.

L'ensemble des stipulations relatives à la cession s'imposera dans tous les cas quelles que soient les modalités de la cession y compris la vente du fonds par adjudication et même en l'état d'un plan de sauvegarde, du redressement ou de la liquidation du PRENEUR.

Lors de la signature de l'acte de cession, le cessionnaire devra verser au BAILLEUR ou à son mandataire le dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer de base.

Le dépôt de garantie initialement versé par le cédant lui sera restitué par le BAILLEUR après déduction de toutes les sommes pouvant rester dues à quelque titre que ce soit et notamment de la régularisation du loyer et du compte charges.

Enfin, en cas de cession du droit au Bail, l'état des lieux établi lors de l'entrée dans les Locaux du preneur initial vaudra «état des lieux d'entrée » au titre du Bail, y compris dans le cadre des relations entre le Bailleur et le cessionnaire du Bail.

### 12.2.2 - Droit de préemption

#### \* De la Commune

Si les Locaux se situent dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, il incombera au PRENEUR de notifier, dans le respect des dispositions légales, le

6

0

DS

me

projet de cession à la Commune. Le PRENEUR devra, dans le même temps, en informer le BAILLEUR par courrier recommandé avec avis de réception.

**\* Du BAILLEUR**

Le BAILLEUR bénéficiera, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il choisirait de se substituer, d'un droit de préemption.

Le PRENEUR devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception l'acte de cession dans son intégralité, réservant le droit de préemption du BAILLEUR et signé du cédant et du cessionnaire, en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, la décomposition du prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au BAILLEUR en même temps que la notification, à peine de nullité de cette dernière, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats ainsi que sur la personnalité des cocontractants et, en ce qui concerne les salariés, leur ancienneté et leur salaire.

La notification devra également comporter le justificatif de la purge du droit de préemption de la Commune.

A compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai de deux mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

Le délai de deux mois visé au présent article 12.2.2 est porté à trois mois lorsque la notification au BAILLEUR intervient entre le 1<sup>er</sup> juin et le 31 juillet.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans les deux mois – porté le cas échéant à trois - de la 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 de préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

De convention expresse entre les PARTIES, la notification du PRENEUR vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès notification de la décision du BAILLEUR au PRENEUR, les dispositions de l'article 1589 du Code civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision du BAILLEUR.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

g

⊕

Ⓞ DS

me

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

La vente groupée de plusieurs fonds de commerce par le PRENEUR ne pourra faire échec au droit de préemption du BAILLEUR, qui pourra toujours l'exercer sur le seul fonds exploité dans les Locaux.

### **ARTICLE 13 – ASSURANCES – RENONCIATION A RECOURS**

#### **13.1 – Assurances souscrites par le PRENEUR**

Le PRENEUR est tenu d'assurer dès la prise d'effet du Bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, les Locaux y compris notamment : ses agencements, aménagements, embellissements, installations, qu'ils soient considérés ou non immeuble par nature ou par destination, en valeur à neuf, ses biens meubles, matériels et marchandises, contre tous les risques et notamment :

- Incendie - Explosion
- Dommages électriques
- Tempête
- Dégât des eaux
- Vols
- Emeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage
- Bris de glace
- Privation de jouissance
- Recours des voisins et des tiers
- Responsabilité civile (dommages corporels, matériels et immatériels) du fait de son occupation, de son exploitation, de son matériel, de ses marchandises et de son personnel avec un montant minimum garanti à définir avec le BAILLEUR avant l'entrée dans les lieux.

Pendant les périodes de travaux d'aménagement à sa charge, le PRENEUR devra avoir contracté les assurances visées au CPTAE.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime qui pourrait en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine sera supportée intégralement par le PRENEUR.

Le PRENEUR devra maintenir les dites assurances pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, et s'acquitter régulièrement des primes.

Il devra communiquer ses polices d'assurances au BAILLEUR à la signature du Bail, ou à toute demande du BAILLEUR. Il devra par ailleurs pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes.




Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le BAILLEUR de leur suspension, notamment pour non-paiement de prime ou de résiliation des contrats.

Le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurances à une aggravation du risque. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le BAILLEUR, le PRENEUR prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Le PRENEUR s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des Locaux.

Faute par le PRENEUR d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes ne correspondant pas à celles définies avec le BAILLEUR comme il est indiqué ci-dessus, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le PRENEUR s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours à l'encontre du BAILLEUR et de ses assureurs. Les polices devront comporter mention de cette renonciation à recours.

De convention expresse, toute indemnité due au PRENEUR par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, sera affectée au privilège du BAILLEUR, la présente valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Le PRENEUR devra assumer la charge entière des primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR au prorata de la surface qu'il occupe.

Le PRENEUR sera tenu de prévenir le BAILLEUR de tout sinistre survenant dans les Locaux, ou ayant une incidence dans les Locaux.

### 13.2 – Assurances souscrites par le BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige à assurer la coque des Locaux et tout bien fixe ou mobile intérieur ou extérieur formant partie à usage commun de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine, contre les risques suivants :

- Incendie - Explosion
- Dommages électriques
- Dégât des eaux
- Tempête
- Emeutes, attentats, actes de terrorisme
- Recours des voisins et des tiers
- Responsabilité civile immeuble



*me*

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR une quote-part de la prime d'assurance payée par celui-ci, au prorata de la superficie des Locaux dans l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine.

Le BAILLEUR renoncera et fera renoncer les compagnies qui lui sont subrogées, dans le cadre des polices qu'il aura souscrites, à l'exercice de tout recours contre le PRENEUR, excepté cas de malveillance, et de ses assureurs.

## **14 – PROMOTION - ANIMATION**

### **14.1 – Dispositions générales**

Le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer par tout mandataire, la promotion et l'animation des commerces de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine.

Les contributions financières des différents preneurs à cette promotion et animation, seront versées directement au BAILLEUR ou à tout mandataire de son choix. Ces contributions incluent la rémunération du mandataire chargé des actions d'animation et de promotion.

Le BAILLEUR ou son mandataire définira la politique d'animation et de promotion, le budget prévisionnel annuel et les actions d'animation et de promotion à mettre en œuvre.

Le BAILLEUR ou son mandataire présentera à l'ensemble des commerçants, lors du dernier trimestre de chaque année, les actions d'animation et de promotion envisagées pour l'exercice suivant, au cours d'une réunion à laquelle le BAILLEUR convoquera les exploitants par courrier recommandé avec avis de réception envoyé au moins 15 jours à l'avance.

### **14.2 - Contributions**

Le PRENEUR s'engage à participer au budget d'ouverture du Centre et règlera en conséquence, à la date de livraison de la coque, une participation de **30 € (trente euros) HT/m<sup>2</sup>**.

Par la suite, la contribution annuelle maximale du PRENEUR sera de **18 € (dix-huit euros) HT/m<sup>2</sup>** pondérés, les pondérations appliquées étant celles définies à l'article 6.1.3 des présentes.

La contribution annuelle sera ensuite indexée tous les ans au 1<sup>er</sup> janvier dans les conditions de l'article 5.2.

Si, pour une raison quelconque, l'indice choisi (ILC) était inapplicable, les PARTIES conviennent expressément de faire désigner, par ordonnance de référé du Tribunal de grande instance, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties et dont la mission sera de choisir un indice légalement utilisable. Sa décision sera définitive et sans recours. Les frais seront partagés par moitié.

### **14.3 - Modalités de règlement des contributions annuelles**

}   


Le PRENEUR règlera sa contribution annuelle trimestrielle et d'avance, par virement bancaire, le premier jour de chaque trimestre civil (1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre).

Cette contribution sera due pour la première fois à la date de prise d'effet du Bail, prorata temporis du temps restant à courir du trimestre en cours le cas échéant.

L'utilisation du budget fera l'objet d'un décompte annuel, et dans l'hypothèse d'un excédent par rapport aux frais réels engagés, le solde positif serait affecté au budget suivant.

Au départ du PRENEUR pour quelque cause que ce soit, comme en cas de cession du fonds de commerce, le BAILLEUR ou son mandataire restituera au PRENEUR la part de contribution annuelle correspondant au nombre de mois restant à courir jusqu'à la fin du trimestre civil courant. En cas de cession, le cessionnaire devra verser au BAILLEUR un montant équivalent.

#### **14.4 – Renonciation à recours**

Le PRENEUR déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité la commercialité des Locaux et de leur environnement et reconnaît que le BAILLEUR n'est tenu à aucune obligation de résultat dans le cadre de ces actions de promotion et d'animation. En conséquence, le PRENEUR dégage le BAILLEUR de toute responsabilité à cet égard.

#### **14.5 - Statistiques**

Le PRENEUR devra communiquer au BAILLEUR :

- a) 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 HT et TTC réalisé dans les Locaux pendant le mois échu.
- b) dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, comportant le relevé du chiffre d'affaires total HT et TTC de l'année écoulée réalisé dans les Locaux.

Sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le PRENEUR de remettre dans les délais les déclarations susvisées entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de deux cent euros (200,00 €) valeur dernier Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié au jour de la prise d'effet du Bail, par jour de retard.

Cette pénalité sera actualisée comme il est dit à l'article 4.2.2 dernier paragraphe.

#### **ARTICLE 15 - DEPOT DE GARANTIE**






Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR versera au BAILLEUR, au jour de la livraison des Locaux, un dépôt de garantie représentant un trimestre de loyer hors taxes, soit une somme de :

**11 250 €**  
**( onze mille deux cent cinquante euros)**

Ce dépôt est effectué en garantie du paiement du loyer, charges et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable.

Le dépôt de garantie sera complété à due concurrence, au fur et à mesure de l'évolution du loyer, de façon à correspondre en permanence à un trimestre de loyer hors taxes.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du PRENEUR.

En fin de Bail, il sera restitué au PRENEUR après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges, ainsi que de toutes les indemnités dont le PRENEUR pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, après vérification des réparations, déménagements, remise des clés et production par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

En cas de procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du PRENEUR, si l'Administrateur ou le Liquidateur n'use pas de la faculté de poursuivre le contrat de Bail, le BAILLEUR pourra différer la restitution du dépôt de garantie jusqu'à ce qu'il ait été statué sur les dommages-intérêts conformément à l'article L. 621-8 du Code de Commerce.

En outre, et toujours en cas de procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du PRENEUR, il est expressément convenu par les PARTIES que le BAILLEUR sera libre d'affecter le dépôt de garantie au règlement des sommes dues par le PRENEUR antérieurement à sa mise en procédure de sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire et déclarées par le BAILLEUR sur le fondement de l'article L 621-43 du Code de Commerce.

#### **ARTICLE 16 - RESTITUTION DES LOCAUX**

En fin de Bail, le PRENEUR devra, un (1) mois à l'avance, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'Administration Fiscale les déclarations voulues, et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, rendre les Locaux en parfait état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le

{   

PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR. Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les Locaux, les frais correspondants étant à la charge du PRENEUR.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra, dans les (8) huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le BAILLEUR, donner son accord pour lesdits devis.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager, à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

Le PRENEUR, pendant la durée nécessaire pour la remise en état et à compter de la date d'expiration du Bail, versera au BAILLEUR une indemnité journalière, fixée d'ores et déjà à 1/300<sup>e</sup> du montant du dernier loyer contractuellement du, outre les charges et accessoires.

## **ARTICLE 17 – TOLERANCES - INDIVISIBILITE**

### **17.1. Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du Bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

### **17.2 - Indivisibilité**

Le Bail est expressément déclarés indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations. Il en va de même des Locaux.

En cas de copreneurs, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

## **ARTICLE 18 – IMPOTS ET TAXES**

Le loyer stipulé de même que toutes charges ou accessoires s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée : le PRENEUR s'engage à s'acquitter, en sus des sommes ci-dessus mentionnées, le montant de la T.V.A., ou de toute autre taxe qui lui serait substituée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque paiement.

Le PRENEUR devra acquitter directement tous les impôts lui incombant, notamment la contribution économique territoriale, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché à ce sujet. Il devra justifier de leur paiement à première demande du BAILLEUR et, en tous cas, huit (8) jours au moins avant son départ des Locaux.

*(Signature)*



*(Signature)*

## **ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE – RESILIATION**

19.1. 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 et de l'arriéré suite à la fixation du loyer de renouvellement, de toutes sommes dues par l'effet du réajustement du dépôt de garantie, des charges, des accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais, des indemnités d'occupation après congé du BAILLEUR portant refus de renouvellement 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, le Bail sera, s'il plait 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 de besoin, attribuée au Juge des référés pour constater le manquement, mettre en œuvre la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR. Si, malgré ce qui précède, le PRENEUR se refusait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de PARIS, sans que le PRENEUR puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du PRENEUR.

19.2. En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations d'entretien ou de travaux à sa charge, le BAILLEUR aura d'autre part la faculté distincte, un (1) mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

19.3. A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent Bail dix (10) jours après une relance adressée au PRENEUR et demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier, et les sommes dues automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux, indépendamment de tous frais de commandement et de recette, de dix pour cent (10 %), sans préjudice de l'intérêt de retard fixé au 4.4.3 ci-avant.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total des loyers trimestriels d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront, acquis au BAILLEUR, à titre des premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

19.4. 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 sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière d'un pour cent (1 %) du loyer annuel au besoin à titre de pénalité forfaitaire.

19.5. Si les Locaux 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.



*me*

En cas de destruction partielle, le présent Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des PARTIES et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputable à ce dernier.

#### **ARTICLE 20 - FRAIS D'ACTES ET DROITS D'ENREGISTREMENT**

Les honoraires de négociation, les frais d'actes, y compris d'état des lieux, les frais de timbres et s'il y a lieu, les droits d'enregistrement des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR.

Les honoraires de commercialisation, dus à la société dénommée The Retail Consulting Group, pour leur montant de 6 750 € HT (six mille sept cent cinquante euros Hors Taxes), soit 8 100 € TTC (huit mille cent euros toutes taxes comprises) sont versés par le PRENEUR à la société The Retail Consulting Group à la date de signature du Bail.

Les frais et honoraires afférents à l'établissement du présent Bail sont fixés – TVA en sus à la charge du PRENEUR - à la somme de 1 500 € HT (mille cinq cent euros Hors Taxes) soit 1 800 € TTC (mille huit cent euros toutes taxes comprises). Ils seront payables au BAILLEUR à la date de signature du Bail.

#### **ARTICLE 21 - ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

En application des dispositions des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques afférent aux Locaux est annexé aux présentes (ANNEXE N° 5).

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare que les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement à son profit d'une indemnité au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques, minières ou naturelles constatées par arrêté interministériel.

En outre et à sa connaissance, les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement au profit d'un précédent propriétaire des Locaux d'une indemnité au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques, minières ou naturelles constatées par arrêté interministériel.

#### **ARTICLE 22 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

En application des dispositions de l'article L. 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un diagnostic de performance énergétique afférent aux Locaux sera communiqué à la livraison des Locaux.

#### **ARTICLE 23 – CLAUSE ENVIRONNEMENTALE**

*(Signature)*



### 23.1 Cadre conventionnel

S'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable, responsable, ambitieuse et une démarche de progrès continu, le BAILLEUR et le PRENEUR marquent leur intention d'œuvrer ensemble afin de réduire l'impact environnemental des Locaux.

Les PARTIES mettront en œuvre, sur leurs espaces respectifs, une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO<sub>2</sub>, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs après concertation, une politique commune ayant pour objectif de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO<sub>2</sub>, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

Les développements ci-après décrivent les mesures que les PARTIES s'engagent à mettre en place pour réduire l'empreinte environnementale des Locaux et de l'ensemble immobilier dans lequel ceux-ci sont situés, et qui s'appliqueront tant aux parties à usage commun gérées par le BAILLEUR ou son mandataire gestionnaire, qu'aux parties privatives.

### 23.2 Partage des données de consommation des fluides

Le BAILLEUR transmettra au PRENEUR:

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qui existeront dans l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation et à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié aux spécificités de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine.
- Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et systèmes dont il aura l'exploitation ;
- Les consommations annuelles d'eau des Locaux et des équipements et systèmes dont il aura l'exploitation ;
- La quantité annuelle de déchets générée par l'Espace Commercial Sainte Catherine et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Le PRENEUR transmettra au BAILLEUR :

- La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il mettra en place dans les Locaux et relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage ainsi qu'à tout autre système lié à son activité spécifique ;






- Les consommations annuelles énergétiques réelles des équipements et des systèmes situés dans les Locaux ou dont il a l'exploitation ;
- Les consommations annuelles d'eau des Locaux et des équipements et systèmes dont il a l'exploitation ;
- La quantité annuelle de déchets générée à partir des Locaux et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

Les PARTIES s'engagent à ne pas utiliser les données transmises à d'autres fins que celle d'atteindre l'objectif mentionné en préambule des présentes. Par ailleurs, les PARTIES s'engagent à ne pas divulguer ces données à des tiers, à l'exception (i) des sociétés du groupe auquel ils appartiennent et (ii) de leurs conseils extérieurs. Par ailleurs, le BAILLEUR pourra utiliser ces données à titre de « *benchmark* » et, à cette fin, les transmettre à d'autres preneurs du BAILLEUR de manière anonyme. De la même manière, les données de consommation des autres preneurs du BAILLEUR pourront être transmises au PRENEUR, s'il le souhaite, de manière anonyme.

### 23.3 Réunion de concertation environnementale

Le BAILLEUR, ou son mandataire, et le PRENEUR conviennent de se rencontrer a minima une fois par an dans le cadre d'une concertation environnementale afin d'échanger sur leurs politiques de développement durable respectives pour assurer la mise en œuvre d'une politique de développement durable globale et cohérente pour l'ensemble immobilier.

Cette rencontre permet de faire un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'Espace Commercial Promenade Sainte Catherine et des Locaux et de définir les objectifs et initiatives à coordonner dans ce domaine pour la période à venir tant pour les parties à usage commun que les parties privatives.

### 23.4 Mesures tendant à la réduction des consommations énergétiques et d'eau

Le PRENEUR et le BAILLEUR, ou son mandataire, sont conscients de la nécessité de concilier l'effort de réduction de la consommation des fluides des Locaux avec une gestion optimum de l'exploitation du commerce.

Aussi, en tenant compte des contraintes liées aux spécificités de son exploitation, et sans préjudice des autres contraintes réglementaires, notamment ERP, santé et sécurité, de la qualité de l'air et du contrat de Bail, le PRENEUR choisira librement les moyens à mettre en œuvre afin :

- d'optimiser les puissances d'éclairage (w/m<sup>2</sup>) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/w) ;
- de limiter la consommation d'énergie de ses équipements techniques (chauffage, climatisation, refroidissement, ventilation, etc...) ;
- de limiter la consommation d'eau potable et la pollution des eaux ;
- d'améliorer la qualité de l'air intérieur des Locaux.



*M*

De même, le BAILLEUR, ou son mandataire, choisira librement les moyens à mettre en œuvre sur les parties à usage commun et équipements communs afin :

- d'optimiser les puissances d'éclairage (w/m<sup>2</sup>) et l'efficacité des sources lumineuses (lumen/w) ;
- de limiter la consommation d'énergie liée aux équipements techniques des parties à usage commun;
- de limiter la consommation d'eau potable des parties à usage commun ;
- d'améliorer la qualité de l'air intérieur des parties à usage commun.

### **23.5 Matériaux et produits écologiques**

En cas de travaux d'aménagement, de travaux de mise en conformité ou de travaux d'entretien, le PRENEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

Le BAILLEUR, ou son mandataire, s'engage également, pour les travaux pouvant être engagés sur les parties à usage commun, à faire ses meilleurs efforts pour privilégier l'utilisation de produits éco-certifiés, éco-conçus ou recyclés et/ou à faible impact environnemental.

Le BAILLEUR pourra également réaliser, après concertation avec le PRENEUR, des travaux visant à améliorer la performance énergétique des Locaux. Le PRENEUR ne pourra, dans ce cas, refuser l'accès aux Locaux par le BAILLEUR.

### **23.6 Déchets**

Le PRENEUR s'engage à trier ses déchets. *Pour exemple : Papier et cartons-Verres : déchets industriels banals (assimilés aux ordures ménagères), déchets alimentaires et putrescibles, déchets humides.*

### **23.7 Parties prenantes**

Le PRENEUR et le BAILLEUR, ou son mandataire, s'accordent à se donner tous moyens qu'ils jugeront utiles pour :

- former et mobiliser leurs salariés et équipes autour des enjeux environnementaux et de développement durable ;
- sensibiliser leurs prestataires respectifs autour des mêmes enjeux ;
- informer et communiquer de façon concrète auprès des visiteurs et des autorités locales.

## **ARTICLE 24 - CESSIION DE L'IMMEUBLE**

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements le BAILLEUR transfère la propriété des Locaux, par tout moyen de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations du BAILLEUR au titre du présent Bail

(en ce compris au titre du dépôt de garantie transférable aux propriétaires successifs des Locaux Loués), sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le PRENEUR n'entraîne novation au présent Bail, le PRENEUR restant tenu par ses termes et conditions.

En tant que de besoin, le PRENEUR déclare renoncer expressément au droit de préemption qui lui est conféré par l'article L145-46-1 du Code de commerce en cas de vente des Locaux par le BAILLEUR.

#### **ARTICLE 25 – PERSONNALITE DU PRENEUR – DU BAILLEUR**

Si le PRENEUR est une personne morale en cours de constitution, le signataire s'engage à justifier au BAILLEUR, au plus tard au jour de la prise d'effet du Bail, de la constitution et de l'immatriculation de ladite société au RCS et de la reprise en bonne et due forme par cette société des engagements résultant pour elle du Bail. La société constituée devra avoir pour mandataire social et actionnaire majoritaire, le signataire. A défaut d'avoir justifié de l'ensemble de ces éléments à la prise d'effet du Bail, celui-ci sera réputé être consenti au bénéfice du signataire à titre personnel, si mieux n'aime le BAILLEUR faire jouer la clause résolutoire.

Par ailleurs il est convenu entre les PARTIES que le Bail continuera à s'appliquer en toutes ses dispositions en cas de transfert de propriété des Locaux.

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les PARTIES élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

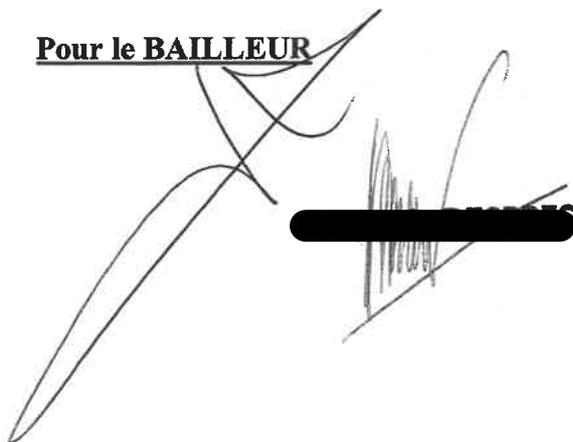
Toutes contestations relatives aussi bien à l'interprétation qu'à l'exécution des clauses et conditions du Bail relèveront de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Ensemble Immobilier.

Fait à Paris

En deux exemplaires originaux

Le 6 juillet 2015

**Pour le BAILLEUR**



**Pour le PRENEUR**



