



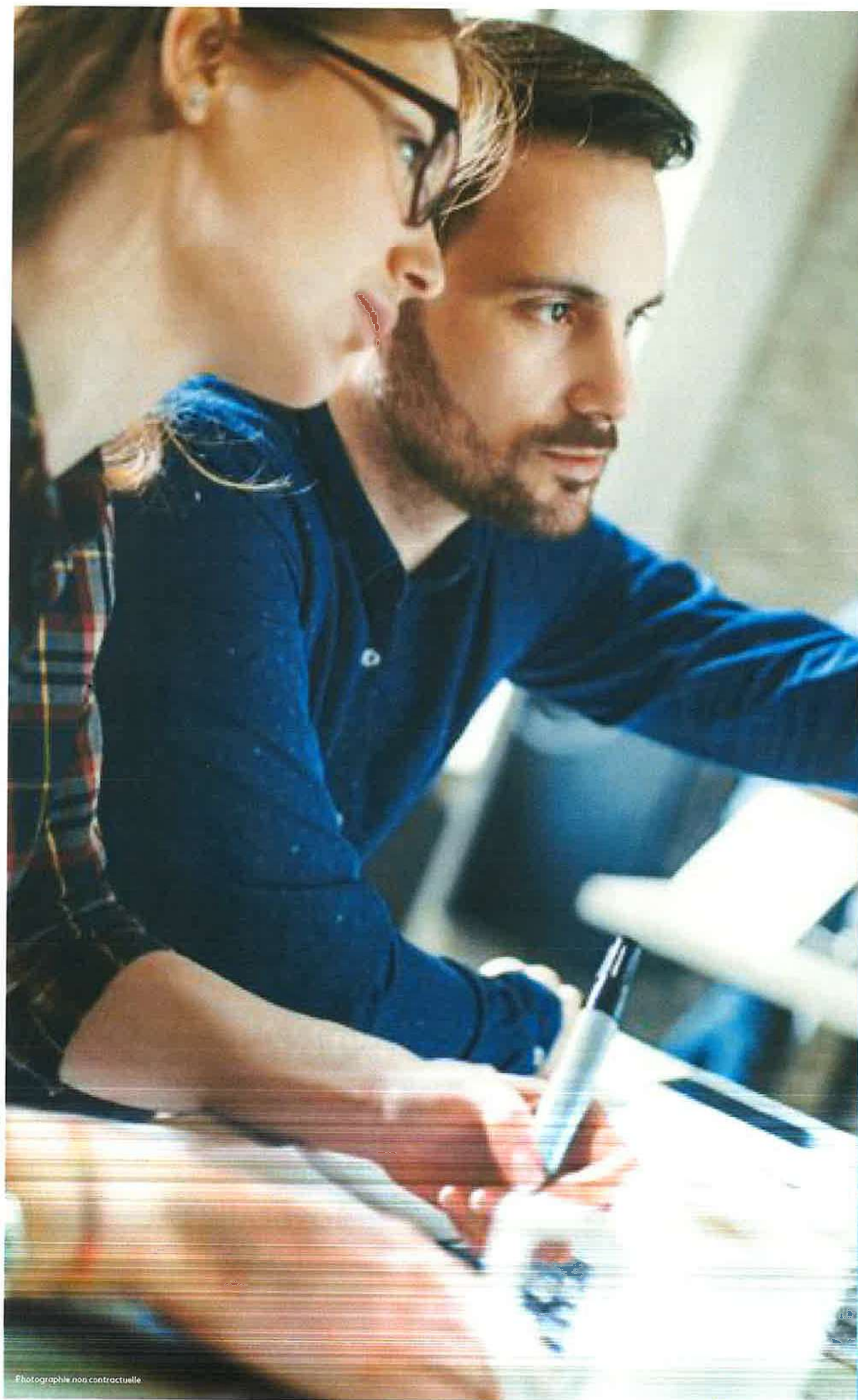
with citizens
for citizens



CONTRAT DE BAIL

BORDEAUX LAC
PAAATES

NA



Photographie non contractuelle

Identité des Parties

2

3

IDENTITÉ DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNEDES :

[Redacted signature block]

D'une part,

ET

[Redacted signature block]

President,

Ci-après « **le Preneur** »,

D'autre part,

Ci-après ensemble « **les Parties** ».

SOMMAIRE

IDENTITÉ DES PARTIES	1
EXPOSÉ.....	7
DÉCLARATIONS DU PRENEUR.....	9
CONVENTION DES PARTIES	10
TITRE I : CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	14
TITRE II : CARACTÉRISTIQUES DU LOCAL.....	20
ARTICLE 2.1 – DESIGNATION	20
ARTICLE 2.2 - UNITES DE MESURE	20
ARTICLE 2.3 - ETAT DE LIVRAISON	20
ARTICLE 2.4 - PRISE DE POSSESSION	21
ARTICLE 2.5 – DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES.....	21
2.5.1 Diagnostic Technique Amiante.....	21
2.5.2 Etat des Risques et Pollutions	21
2.5.3 Diagnostic de Performance Energétique	21
2.5.4 Annexe environnementale	21
TITRE III : CONDITIONS FINANCIÈRES	24
ARTICLE 3.1 - LOYER.....	24
ARTICLE 3.2 – TAXES A ACQUITTER	24
ARTICLE 3.3 - ACTUALISATION	24
ARTICLE 3.4 - INDEXATION.....	25
ARTICLE 3.5 – CESSATION DE PUBLICATION OU DISPARITION DE L'INDICE.....	25
ARTICLE 3.6 – MODALITES DE FIXATION DU LOYER	25
3.6.1 Définition de la Valeur Locative de Marché	25
3.6.2 Le loyer du bail renouvelé	26
3.6.3 En cas de litige pour la fixation du Loyer de base de renouvellement	26
ARTICLE 3.7 – DEPOT DE GARANTIE	27
ARTICLE 3.8 – DROIT D'ENTREE.....	27
ARTICLE 3.9 – FRAIS DE DOSSIER.....	27
ARTICLE 3.10 – FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE	28
ARTICLE 3.11 – CHIFFRES D'AFFAIRES	28
3.11.1 Définition du chiffre d'affaires	28
3.11.2 Remise des déclarations de chiffre d'affaires.....	28
3.11.3 Contrôles	29
ARTICLE 3.12 – INVENTAIRE ET REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIEES AU BAIL	29
3.12.1 Généralités.....	29
3.12.2 Définition des parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.....	30
3.12.3 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes aux Parties Communes	31
3.12.4 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes au Local.....	36
3.12.5 Information.....	38
ARTICLE 3.13 – OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL.....	39
3.13.1 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Preneur	39
3.13.2 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Bailleur	39
ARTICLE 3.14 – CONTRIBUTIONS AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL.....	40
3.14.1 Modalités de mise en œuvre du Fonds commun.....	40
3.14.2 Fixation des contributions au Fonds Commun	40
3.14.3 Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun	42
3.14.4 Contrôle des comptes.....	43
ARTICLE 3.15 – MODALITES DE PAIEMENT.....	43
3.15.1 Généralités.....	43
3.15.2 Provisions de loyer variable.....	43
3.15.3 Provisions pour Charges	43

3.15.4 Facturation électronique	43
3.15.5 Prélèvements automatiques	44
3.15.6 Imputation des paiements.....	44
ARTICLE 3.16 – PENALITES ET SANCTIONS	44
TITRE IV : CONDITIONS D'EXPLOITATION	48
ARTICLE 4.1 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL	48
4.1.1 Durée du Bail	48
4.1.2 Date de Prise d'Effet du Bail	48
ARTICLE 4.2 – ACTIVITE ET ENSEIGNE	49
4.2.1 Usage exclusif du Local.....	49
4.2.2 Enseigne du Preneur	49
4.2.3 Autorisations.....	49
4.2.4 Absence d'exclusivité	50
4.2.5 Clause de non-concurrence	50
ARTICLE 4.3 – EXPLOITATION COMMERCIALE	50
4.3.1 Date d'ouverture du Local au public	50
4.3.2 Garnissement.....	50
4.3.3 Maintien en état normal d'exploitation	50
ARTICLE 4.4 – TRAVAUX	52
4.4.1 Travaux du Preneur dans le Local (initiaux ou en cours de Bail)	52
4.4.2 Autres travaux	53
ARTICLE 4.5 – VISITE DES LIEUX	53
ARTICLE 4.6 – ESTHETIQUE, PUBLICITE	53
4.6.1 Esthétique.....	53
4.6.2 Publicité.....	54
ARTICLE 4.7 – ENVIRONNEMENT	54
4.7.1 Installations classées	54
4.7.2 Gestion des déchets.....	54
4.7.3 Gestion des eaux usées	55
4.7.4 Annexe Durable	Erreur ! Signet non défini.
ARTICLE 4.8 – ASSURANCES	55
4.8.1 Assurances souscrites par le Bailleur	55
4.8.2 Assurances souscrites par le Preneur	56
4.8.3 Responsabilités et recours.....	57
ARTICLE 4.9 – SOUS LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION, CESSION	58
4.9.1 Sous-location, location-gérance, domiciliation.....	58
4.9.2 Droit de cession.....	58
4.9.3 Droit de préemption du Bailleur	59
ARTICLE 4.10 – RESTITUTION DES LIEUX	60
CLAUSE RÉGULATOIRE.....	63
RÉCAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES.....	65



Photo: [contractuelle](#)

Exposé



R

u

EXPOSÉ

Le Local, objet des présentes, propriété du Bailleur, est situé au sein d'un Strip Mall (ci-après le « Strip Mall »).

Le Strip Mall désigne un ensemble de bâtiments comprenant une pluralité de locaux commerciaux joutés notamment par :

- Des chemins de circulation piétonniers ouverts
- Des aires de stationnement
- Des espaces verts
- Des espaces communs

Le Strip Mall est par ailleurs compris dans un ensemble immobilier plus vaste (l' "Ensemble Immobilier") qui comprend notamment :

- Un centre commercial (ci-après le « Centre Commercial ») composé d'une moyenne et/ou grande surface alimentaire et/ou d'une galerie marchande et/ou
- Un Parc d'Activités Commerciales et/ou
- Un Strip Mall et/ou
- Des aires de stationnement (les « Parkings »)

Le Strip Mall comme l'Ensemble Immobilier ne sont pas détenus par un unique propriétaire, et le Bailleur étant une personne morale distincte des autres propriétaires du Strip Mall comme de l'Ensemble Immobilier, sa responsabilité ne pourra en aucun cas être recherchée pour toutes décisions, quelles qu'elles soient, prises par les autres propriétaires ou tout tiers.

Le Local fait partie d'un Strip Mall appartenant en pleine propriété au Bailleur. Ce dernier pourra toutefois céder ou vendre tout ou partie de ses droits, et le Strip Mall serait alors divisé en copropriété, ou division en volume, ou division foncière ou toute structure juridique adaptée, ce que le Preneur accepte.

Les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Strip Mall pourront en outre être administrées, le cas échéant, par une ASL, AFUL, AFU, GIE ou toute autre structure, ce que le Preneur accepte également.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs et ne concernent que les caractéristiques générales du Strip Mall ou de l'Ensemble immobilier. Ils ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité juridique, physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variantes de la législation, de la conjoncture ou des opportunités de la distribution, le ou les propriétaires du Strip Mall et de l'Ensemble immobilier conservant en conséquence la faculté d'adapter les concepts, de réaliser toutes modifications, toutes surélévations ou extensions éventuelles, notamment des Parties Communes définies au Titre III du Bail ainsi que le cas échéant toute modification de l'état descriptif de division et/ou règlement de copropriété, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Strip Mall est destinée à accueillir des commerces spécialisés offrant à la clientèle les avantages d'accès et les qualités du service du commerce spécialisé, à charge pour le Preneur de satisfaire aux conditions et règlements établis par le Bailleur.



Photographie non contractuelle

Déclarations du Preneur

DÉCLARATIONS DU PRENEUR

Le Preneur déclare :

- que les informations le concernant, telles qu'elles figurent en comparution des Parties, sont exactes ;
- que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre, et notamment :
 - a) qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible, au jour de la signature du Bail, d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements ou en procédure de conciliation ou de sauvegarde,
 - b) qu'il n'est pas, n'a jamais été, ou n'est pas susceptible, au jour de la signature du Bail, d'être placé sous le coup d'une procédure pénale au sens de l'Article 225.20 du Code Pénal,
 - c) qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens,
 - d) qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes,
 - e) En outre, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs, et
 - que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.
- Avoir connaissance de l'organisation juridique du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier, et en accepter toutes les conséquences, notamment l'importance et les caractéristiques de ses Parties Communes indispensables au bon fonctionnement du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier, qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitations et de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant ;
- Avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité du Local objet des présentes, du Strip Mall, de l'Ensemble Immobilier et de son environnement, de sorte que le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du Preneur par rapport aux surfaces louées, ce dernier ayant apprécié sous sa propre responsabilité le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans le Local, le Bailleur ne souscrivant aucun engagement de quelque nature que ce soit à cet égard.

CONVENTION DES PARTIES

Les Parties ont convenu ce qui suit :

1. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU CONTRAT DE BAIL

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, le Local dont la désignation suit, étant précisé que ce Bail est régi par les Articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 à R.145-11, R.145.20 à R.145.33, R.145-35 à R.145-38 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et les textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux, ainsi que par les dispositions des Articles 1713 et suivants du Code civil non contraires aux présentes.

La notion de « Bail » désigne le présent contrat de bail ainsi que ses Annexes telles que listées à l'article « RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES ».

Le Bail est conclu entre les Parties aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées par les Annexes.

Le Bail constitue l'unique accord entre les Parties. Il emporte dès lors novation de tous les autres accords ou actes éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet la prise à Bail du même Local.

Chaque Partie confirme par ailleurs avoir sollicité et obtenu de l'autre Partie, préalablement à la conclusion du Bail, toute information déterminante de son consentement et se satisfaire des réponses obtenues. Chaque Partie reconnaît en conséquence l'exécution par l'autre Partie de son devoir légal d'information au sens de l'Article 1112-1 du Code civil, au jour de la conclusion du Bail.

Les Parties reconnaissent avoir librement et de bonne foi négocié les termes du Bail, accompagnées du conseil de leur choix, chacune confirmant avoir pu apprécier par elle-même la portée de ses engagements et accepter l'ensemble des stipulations du Bail, de sorte que celui-ci ne saurait être qualifié de contrat d'adhésion conformément à l'Article 1110 du Code civil.

2. INSCRIPTIONS, OBLIGATION D'INFORMATION, NANTISSEMENTS

Le Preneur déclare être régulièrement inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des métiers, et s'engage à faire inscrire le fonds de commerce exploité dans le Local.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes, une copie certifiée conforme par le greffe de son inscription ci-dessus mentionnée, accompagnée le cas échéant des statuts de la société certifiés conformes à l'original ou d'une attestation des commissaires aux comptes donnant la répartition du capital social et des droits de vote entre les associés/actionnaires au jour de la signature du Bail. Il s'engage en outre à notifier au Bailleur toute modification de cette inscription, ainsi que tous actes susceptibles de porter atteinte (ou d'influer de quelque manière que ce soit) soit au Bail, soit aux rapports du Preneur envers le Bailleur, et notamment toute procédure visée à l'Article « DECLARATIONS DU PRENEUR » ci-avant.

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

3. SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

Dans l'hypothèse où la (les) personne(s) physique(s) signataire(s) Preneur(s) des présentes agi(ssen)t pour le compte d'une société "en cours de formation" dans laquelle elle(s) devra(ont) obligatoirement être, après immatriculation, le représentant légal en même temps qu'actionnaire(s) ou associé(s) majoritaire(s), restera(ront) seule(s) titulaire(s) du Bail tant qu'elle n'aura(ont) pas notifié au Bailleur, au Siège social indiqué en comparution des Parties, la validité de la constitution de la société, notamment par l'envoi de la copie certifiée conforme à l'original par le greffe de l'extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou répertoire des métiers et des statuts certifiés conformes à l'original comportant la mention de reprise du présent contrat de Bail, ou la copie certifiée conforme à l'original

du procès-verbal de l'assemblée générale comportant la même mention au plus tard au jour de la prise d'effet du Bail.

A défaut d'avoir effectué cette notification dans le délai imparti ci-dessus, la (les) personne(s) physique(s) ou morale(s) signataire(s) des présentes restera(ont) seule(s) titulaire(s) du Bail et seul(s) tenu(s) à titre personnel des obligations du Bail lui(leur) incombant. Toute mutation au-delà de ce délai sera soumise aux stipulations de l'Article 4.9. du Bail.

4. TOLERANCE, INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant au Bail. Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et/ou la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations du Bail qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification par voie d'avenant au Bail.

Le présent Bail est réputé indivisible au seul bénéfice du Bailleur ; il en va de même pour le Local objet du présent Bail.

En cas de co-Preneurs par l'effet du présent Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

5. ATTRIBUTION DE COMPETENCE, ELECTION DE DOMICILE

Pour tous litiges relatifs aux présentes, les Parties conviennent de donner attribution de compétence aux juridictions du lieu de situation de l'immeuble.

Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué en comparution des Parties. Le Preneur fait élection en son siège social s'il s'agit d'une personne morale, ou en son domicile s'il s'agit d'une personne physique, tel qu'indiqué en comparution des Parties. Le Preneur devra informer le Bailleur de tous changements d'adresse au cours de leurs relations contractuelles.

6. DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

NHOOD SERVICES FRANCE intervient en tant que responsable de traitement tel qu'entendu par la CNIL selon le référentiel mis en œuvre sur la gestion locative adopté le 6 mai 2021.

Les données recueillies dans le cadre de l'exécution du Bail par NHOOD SERVICES FRANCE sont destinées aux seuls personnels ou préposés ayant à en connaître pour l'exécution du Bail.

Seules les données utiles à la gestion du Bail sont demandées. Leur absence peut rendre impossible l'exécution du Bail.

Pour ce qui concerne les traitements effectués par NHOOD SERVICES FRANCE, toute demande d'exercice de ses droits par le Preneur peut être adressée au point de contact suivant : dpo@nhood.com.

Les Parties ont conclu le présent contrat de Bail incluant, de manière incidente, des traitements de données à caractère personnel au regard de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la Loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles ainsi que du Règlement UE n°2016/679 du 27 avril 2016. Les Parties s'engagent à respecter la législation en vigueur, dans toutes ses évolutions, concernant le traitement des données à caractère personnel.

Ainsi, le traitement des données à caractère personnel de toute personne physique pouvant intervenir directement par la signature du présent contrat de Bail ou, indirectement, en participant à l'exécution des obligations nées du présent contrat de Bail, sont opérés selon les modalités de la présente clause.

Les Parties s'engagent à prendre des mesures organisationnelles et techniques permettant d'assurer la sécurité physique et logique des informations relatives à chacune des Parties recueillies dans le cadre de présent contrat de Bail.

Les Parties, ainsi que les personnes physiques intervenant directement ou indirectement à la conclusion ou à l'exécution du présent contrat de Bail, sont mutuellement informées que les informations recueillies dans le cadre du présent contrat de Bail pourront faire l'objet d'un traitement informatique par chacune des Parties, ledit traitement étant mis en place afin d'assurer la gestion locative du Bail, et à titre accessoire pour le Bailleur, à des fins statistiques sur la base de données anonymisées, à l'exclusion de toute prise de décision automatisée fondée sur le traitement de ces informations.

Chaque Partie s'engage à informer les personnes concernées, intervenant sous son autorité ou sur sa demande, que leurs données personnelles pourront être utilisées et stockées pour les besoins de l'exécution du Bail, et libère l'autre Partie de cette obligation.

Les Parties considèrent que toutes les opérations réalisées sur des données personnelles ont pour finalité l'exécution du présent contrat de Bail. Les données personnelles des personnes physiques pourront, dans ce cadre, être transmises et/ou stockées vers des pays tiers de l'Union Européenne, et le seront alors en conformité avec les prescriptions de la Commission Européenne.

Au terme du Bail, les Parties s'accordent sur le fait que l'archivage des documents contenant lesdites données personnelles sera réalisé selon des modalités conformes à la législation en vigueur et, dans tous les cas, les Parties permettront aux personnes concernées d'exercer leurs droits si elles en font la demande (droit d'accès, de copie, d'opposition, de rectification et d'effacement, et droit de définir des directives relatives au sort des données personnelles pour la personne physique qui ne pourrait plus les exercer), sous réserve de justifier préalablement de leur identité. Néanmoins le droit à effacement, lorsque le présent Bail sera échu, ne pourra être exercé que dans la mesure où le traitement des données personnelles n'est plus nécessaire à la constatation, à l'exercice ou à la défense de droits en justice.

Les Parties sont informées de leur faculté d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) et en informent également les personnes concernées. Tout exercice de droit de rectification et/ou d'effacement reçu par une Partie devra être transmis à l'autre Partie sans délai.

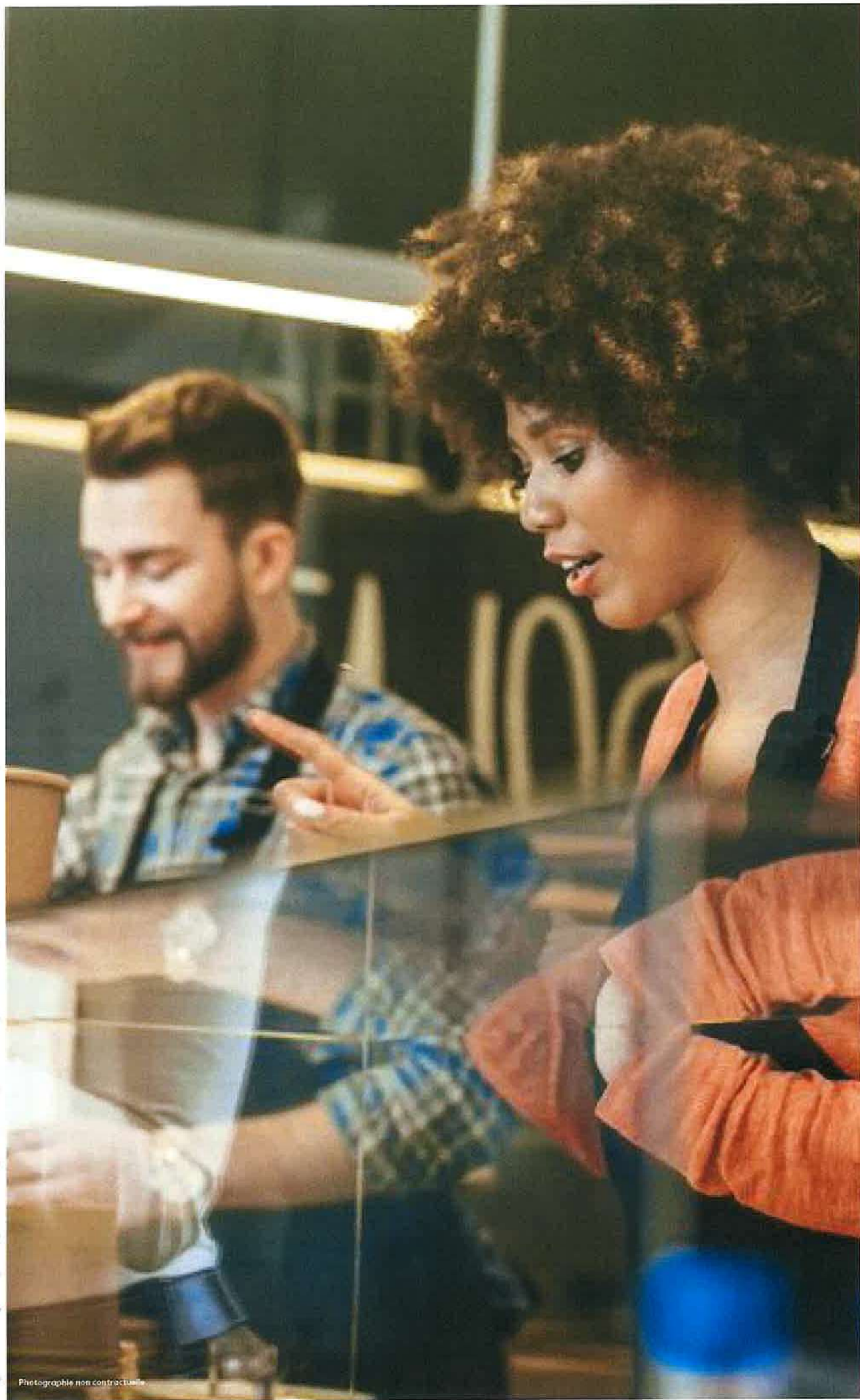
7. CODE DE CONDUITE ETHIQUE DES AFFAIRES ET DES PARTENAIRES

De convention expresse entre les Parties, un Code de conduite éthique des affaires et des partenaires est joint en annexe du présent bail, étant précisé que le Bailleur souscrit audit Code.

Il précise les engagements souscrits par le Bailleur en termes d'éthique, en application de la Loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite « Sapin II ») et les exigences du Bailleur à l'égard du Preneur en sa qualité de Partenaire.

Les Parties s'engagent à respecter ledit Code, dans toutes ses dispositions, pour toute la durée de leur relation contractuelle.

Tout manquement grave du Preneur à ses obligations, tel que visé aux stipulations du Code ci-annexé, pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire du Bail.



Photographie non contractuelle

Titre I : Conditions particulières

TITRE I : CONDITIONS PARTICULIÈRES

De convention expresse entre les Parties, les conditions particulières du présent Bail prévalent sur les autres stipulations du Bail ainsi que ses Annexes, en tout ce qu'elles pourraient supprimer, compléter ou modifier desdites stipulations, suivant l'ordre croissant établi ci-dessous :

- 1) Conditions particulières
- 2) Autres stipulations
- 3) Annexes

1.1. CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est consenti et accepté en remplacement d'un bail précédent portant sur le même local, consenti par la [REDACTED] à la Société [REDACTED] suivant acte sous seings privés en date du 04 décembre 2018 à CROIX pour une durée de dix (10) années ans à compter du 10 octobre 2019 modifié par un avenant et un protocole en date du 03 mars 2021.

Les sociétés [REDACTED] sont rapprochées et sont convenues de la cession du droit au bail portant sur le local objet du présent bail. Une promesse synallagmatique de vente et d'achat du droit au bail sous conditions suspensives devra être ainsi régularisée au plus tard le 14 avril 2024 entre les sociétés [REDACTED]

Par conséquent, le présent bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur sous les conditions suspensives suivantes (ci-après « les conditions suspensives ») :

- prise d'effet de la cession du droit au bail entre les sociétés [REDACTED]
- libération effective et définitive du Local par le cédant,

Ces conditions suspensives devront être réalisées pour **le 10 juillet 2024 au plus tard**.

Non-réalisation des conditions suspensives :

Dans l'hypothèse où les conditions suspensives ne seraient pas réalisées dans le délai indiqué ci-dessus, les obligations contractées par chacune des Parties au titre du présent bail seront caduques, sans indemnité ni recours de part et d'autre, les sommes versées par le Preneur lors de la signature du présent bail lui étant remboursées sans intérêts, à l'exception des frais de dossier qui resteront acquis au Bailleur.

Réalisation des conditions suspensives :

En cas de réalisation des conditions suspensives dans le délai ci-dessus imparti, le présent bail sera réputé ferme et définitif ; le bail en date du 04 décembre 2018 susmentionné se trouvant purement et simplement résilié, du fait des présentes, à compter de la date stipulée à l'article 4.1.2 du bail.

2. Il est précisé que le Bailleur consent au présent bail compte tenu de la confirmation expresse par le Preneur de l'absence, à ce jour, de tout motif de réclamation à son encontre au titre du bail en date du 04 décembre 2018 notamment au titre des loyers, indexations et des charges calculés et facturés par le Bailleur.

En conséquence, le Preneur confirme renoncer à tout recours ou action au titre des relations contractuelles résultant du bail du 04 décembre 2018 à l'encontre du Bailleur.

La présente déclaration du Preneur, et la renonciation qui l'accompagne, sont indissociables du consentement du Bailleur aux présentes.

3. Le Preneur prenant possession du local objet des présentes dans le cadre de la cession du droit au bail qui lui a été consentie par la Société [REDACTED] telle que mentionnée ci-dessus, le Preneur déclare connaître le local pour l'avoir visité et en accepter l'état.

1.2. SUBSTITUTION

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions de l'article **3. SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS** du présent bail, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à se substituer dans le bénéfice du présent bail, une société en cours de formation, dont la holding est la [REDACTED]

Cette autorisation n'est valable que pour une seule opération de substitution. Elle est consentie par le Bailleur à titre exceptionnel et ne vaut que pour la période s'écoulant entre la signature du présent bail et sa prise d'effet. Elle est concédée à titre INTUITU PERSONAE au seul Preneur, en considération exclusive de sa personne, et n'est transmissible à aucun titre.

Le Preneur devra notifier au Bailleur son intention d'user de sa faculté de substitution en envoyant un préavis de trois (3) semaines avant la prise d'effet du Bail / au plus tard au jour de la prise d'effet du Bail[SC1] , par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social du Bailleur contenant un extrait Kbis et les statuts de la société en cours de formation, une copie du procès-verbal des délibérations de toute assemblée décidant de la reprise du bénéfice et des charges du présent bail, ainsi qu'une attestation d'un commissaire aux comptes ou expert-comptable certifiant le lien de filiation (ou lien capitalistique) précité entre la société substituée et la société en cours de formation.

La substitution devra être constatée par voie d'avenant au présent bail, lequel emportera dénonciation de la présente autorisation.

Cette autorisation n'emporte aucune modification ou novation aux clauses et conditions du présent bail, l'ensemble des droits et obligations issus du présent bail étant transmis à la société en cours de formation avec effet de reprise rétroactive à compter de la date de signature du Bail sans changement.

1.3. DOSSIER D'AMENAGEMENT

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur ou à son représentant son dossier complet de demande d'autorisation pour l'aménagement du local objet du présent bail **au plus tard le 10 mars 2024**.

En cas de non-réception par le Bailleur de ce dossier dans le délai convenu, le Bailleur sera fondé à réclamer de plein droit et sans formalités préalables cinq-cents euros (500 €) hors taxes d'indemnité forfaitaire et irréductible par jour de retard.

Le Bailleur ou son représentant procédera au dépôt du dossier d'aménagement auprès de l'Administration concernée. Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur la notification du délai d'instruction en mairie dudit dossier ainsi que l'autorisation obtenue de réaliser les travaux conformément aux prescriptions éventuelles de la commission de sécurité et d'accessibilité.

Le Preneur s'engage également, dès lors que la livraison du local aura été effectuée, à commencer ses travaux dès l'obtention de cette autorisation.

A compter de la livraison du local, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois pour achever ses travaux d'aménagement et ouvrir au public.

1.4. FRANCHISE DE LOYER

Par dérogation aux dispositions de l'article **3.1** du Bail, le Bailleur accepte, **à titre exceptionnel, transitoire et INTUITU PERSONAE**, que le Loyer ne soit dû par le Preneur qu'à compter de la première de ces deux dates :

- La date d'ouverture du Local au public ;
- L'expiration d'un délai d'**un (1) mois** suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les Charges, impôts, taxes et contribution au fonds commun restant dus à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail. Il est convenu entre les parties que dans l'hypothèse où cette franchise de loyer serait imposée au titre de la TVA, le Preneur s'engage à supporter la charge finale de l'imposition de la franchise de loyer.

1.5. MODIFICATION TEMPORAIRE DE LOYER

A titre exceptionnel, transitoire et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions de l'article 3.1 du Bail, le Bailleur consent au Preneur une exonération du Loyer variable comme suit :

- **Pendant les trois premières années du Bail**, pour la période restant à courir au terme de la franchise de Loyer susmentionnée, d'une exonération du loyer variable correspondant à **5 %** ;

Il est convenu entre les parties que dans l'hypothèse où cette réduction ponctuelle de loyer serait imposée au titre de la TVA, le Preneur s'engage à supporter la charge finale de l'imposition de la réduction temporaire de loyer ainsi accordée.

1.6. DECLENCHEMENT DU LOYER VARIABLE

A titre exceptionnel, transitoire et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions de l'article 3.1 du Bail, le Bailleur consent au Preneur le déclenchement du loyer variable additionnel à partir de la somme de huit-cent mille euros (800 000 € HT) à compter de la quatrième année du Bail.

1.7. ACTUALISATION

A titre **INTUITU PERSONAE** et par dérogation aux dispositions de l'article 3.3 du Bail, le Loyer de base ne sera pas actualisé à la Date de Prise d'Effet du Bail. Toutes éventuelles références à l'actualisation du Loyer dans le Bail est ainsi sans objet.

1.8. VALEUR LOCATIVE

1.8.1 A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **1er tiret du 3ème alinéa de l'article 3.6.1**, le montant des prix de cessions décapitalisées ne sera pas pris en compte pour la détermination de la Valeur Locative de Marché.

1.8.2 A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **2ème tiret du 3ème alinéa de l'article 3.6.1**, la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du bail expiré, quelle qu'en soit la nature même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle, ne sera pas prise en compte pour la détermination de la Valeur Locative de Marché, à l'exclusion de tous travaux que le Bailleur aurait directement ou indirectement financés.

1.9. REMISE DES DECLARATIONS DE CHIFFRE D'AFFAIRES

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **1er tiret du 1er paragraphe de l'article 3.11.2**, le délai de dix (10) jours consécutifs visé au 1er tiret est porté à vingt (20) jours consécutifs.

1.10. PENALITES ET SANCTIONS

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, de convention expresse entre les Parties, le délai de quarante-huit (48) heures énoncé au **1er tiret de l'article 3.16 du Bail** est porté à huit (8) jours.

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **3ème tiret de l'article 3.16 du Bail**, le Bailleur consent à réduire le montant de l'indemnité due par le Preneur pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier de douze (12) à six (6) mois de Loyer en cours indexé, le tout, dans l'un ou l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **4ème tiret de l'article 3.16 du Bail**, le Bailleur consent à réduire le montant de l'indemnité due par le Preneur en réparation du préjudice subi du fait de l'immobilisation du local de douze (12) à six (6) mois de Loyer de base, actualisation et indexation comprise, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale.

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **6ème tiret de l'article 3.16 du Bail**, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus par l'Article L145-9 du Code du Commerce, et ce sans versement d'indemnité.

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **8ème tiret de l'article 3.16 du Bail**, la pénalité prévue sera due huit (8) jours calendaires suivant la notification d'une mise en demeure adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception restée infructueuse.

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **8ème tiret de l'article 3.16 du Bail**, l'indemnité par jour calendaire de retard pour le chiffre d'affaires annuel est ramenée de 150 € hors taxes à 50 € hors taxes, et l'indemnité par jour de retard pour le chiffre d'affaires mensuel est ramenée de 100 € hors taxes à 50 € hors taxes.

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **11ème tiret de l'article 3.16 du Bail**, la pénalité prévue sera due huit (8) jours calendaires suivant la notification d'une mise en demeure adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception restée infructueuse.

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **11ème tiret de l'article 3.16 du Bail**, le Bailleur consent à ramener le montant de la pénalité due par le Preneur en cas d'infraction au règlement intérieur à la somme de cinquante euros (50,00€) hors taxes par jour. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer.

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **13ème tiret de l'article 3.16 du Bail**, la pénalité prévue sera due huit (8) jours calendaires suivant la notification d'une mise en demeure adressée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception restée infructueuse.

1.11. GESTION DES EAUX USEES

Compte tenu de la nature de l'activité exercée par le Preneur, telle que définie à l'article 4.2 du Bail, il est précisé que les dispositions du deuxième alinéa de l'article 4.7.3 du Bail sont supprimées et remplacées par ce qui suit :

« Le Preneur déclare que le Local est muni d'une sortie d'évacuation et par conséquent d'un bac à graisse »

Une convention de déversement des eaux usées sera signée entre les Parties concomitamment aux présentes, obligeant le Preneur à ce que les eaux subissent un traitement avant rejet dans le réseau d'assainissement « eaux usées ». Ladite convention de déversement est conclue pour une durée identique à celle du présent Bail et de ses renouvellements éventuels.

1.12. MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION

A titre exceptionnel et INTUITU PERSONAE, par dérogation aux dispositions du **9ème tiret de l'article 4.3.3 du Bail**, le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour assurer la compatibilité de son système de paiement par cartes avec un éventuel service de paiement et / ou fidélité par cartes dont le Centre Commercial ou l'Ensemble Immobilier pourrait s'équiper.

1.13. CLAUDE DE CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent expressément à donner aux stipulations du présent bail un caractère de stricte confidentialité.

Il en résulte que chaque Partie s'engage expressément à ne pas en faire état et à ne pas en divulguer le contenu, en tout ou partie, à tout tiers pour quelque cause que ce soit.

La production du présent bail, ou la révélation de tout ou partie de son contenu, sera néanmoins autorisée en cas de :

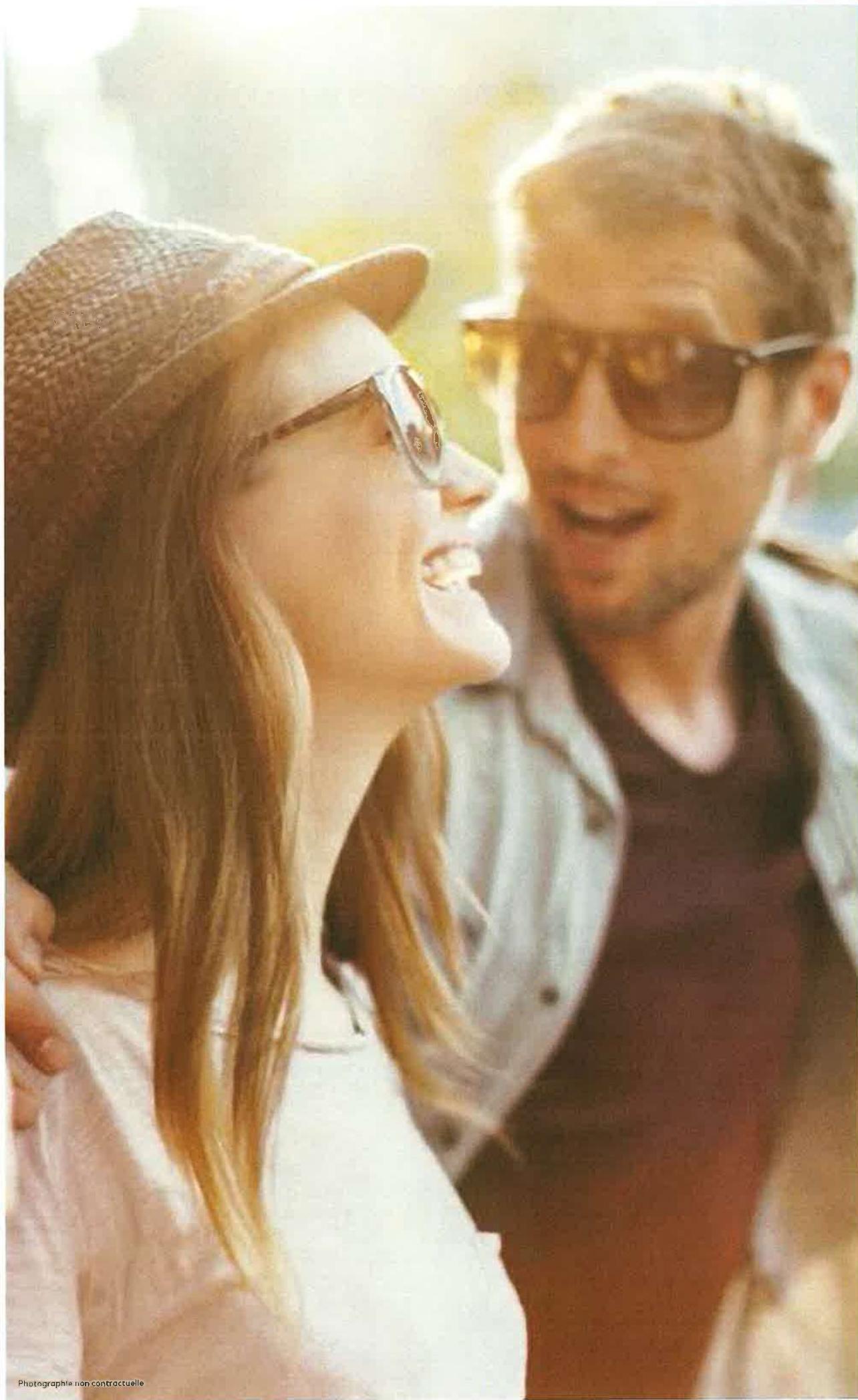
- manquement par l'une ou l'autre des parties à l'exécution d'un engagement souscrit par elle aux termes du présent bail, et nécessité pour l'une ou l'autre des parties d'avoir à justifier de l'existence et du contenu de ce bail pour en assurer l'exécution ;

- nécessité pour l'une ou l'autre des parties d'avoir à justifier devant une autorité ou une instance administrative, fiscale ou judiciaire, de l'existence et du contenu du présent bail pour assurer la défense ou la protection d'un intérêt légitime ;
- injonction légalement fondée d'une autorité administrative, fiscale ou judiciaire, d'avoir à produire tout ou partie du contenu du présent bail.

Les Parties s'engagent à ne jamais divulguer à un tiers les conditions dans lesquelles elles ont négocié et conclu le présent bail, conformément aux dispositions de l'article 1112-2 du Code civil en vigueur.

1.14. INTUITU PERSONAE

Les conditions particulières accordées à titre INTUITU PERSONAE le sont en considération exclusive de la personne du Preneur et du site de **BORDEAUX LAC**. Ces conditions ne sont transmissibles à aucun titre, ni en cas de cession et / ou apport de fonds de commerce, ni en cas de cession et / ou apport des parts ou actions de la société titulaire du bail et, plus généralement, de toute opération de transmission telles que décrites aux **articles 4.9.2 et 4.9.3** du présent bail.



Titre II : Caractéristiques du Local

TITRE II : CARACTÉRISTIQUES DU LOCAL

ARTICLE 2.1 – DESIGNATION

Le Local, objet du présent Bail, est situé dans le Strip Mall du Centre Commercial de :

BORDEAUX LAC
CENTRE COMMERCIAL – Avenue des 40 Journaux – 33300 BORDEAUX

Sur les parcelles cadastrées

21, 148, 149

Numéro du Local	Surface du local	Surface de vente
833	141 m²	NEANT
Numéro de l'annexe	Surface de l'annexe	Surface de mezzanine
9833	62,60 m²	NEANT

Ci-après le « Local ».

Les surfaces sont établies suivant les stipulations de l'Article 2.2 ci-après.

ARTICLE 2.2 - UNITES DE MESURE

Seront prises en compte les surfaces de plancher définies par les textes en vigueur. Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à Bail.

Les Parties conviennent que la surface ainsi déterminée correspond à la « surface exploitée » telle que mentionnée à l'Article L.145-40-2 du Code de commerce.

La surface ainsi fixée pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins. Dès à présent, les Parties acceptent les conséquences de cette variation, laquelle n'aura pas d'incidence sur le montant du Loyer. Dans le délai de deux (2) mois consécutifs à la livraison du Local, et ce à peine de forclusion expresse, le Preneur aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces, en faisant connaître sa décision au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La vérification contradictoire aura lieu entre le géomètre du Preneur et le géomètre du Bailleur.

Les frais de vérification seront alors à la charge du Preneur. En cas de litige entre les géomètres, chaque Partie pourra saisir la juridiction compétente aux fins de nomination d'un expert.

ARTICLE 2.3 - ETAT DE LIVRAISON

Le Bailleur livre au Preneur un Local commercial dont les caractéristiques et la superficie sont décrites à l'Article 2.1 ci-dessus, et tel qu'il apparaît sur le plan annexé au Bail, le Preneur dispensant le Bailleur de toute description complémentaire. Le Local ayant fait l'objet d'une location précédente, il est livré dans l'état, par dérogation à l'Article 1720 du Code civil.

ARTICLE 2.4 - PRISE DE POSSESSION

Le Preneur déclare qu'il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives du Local, du Strip Mall et/ou du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, accompagné des conseils de son choix, et qu'il a pu ainsi effectuer tout contrôle qu'il estime nécessaire.

Le Preneur est par ailleurs satisfait de l'état du Local et du Strip Mall et ne pourra donc exiger du Bailleur ou de ses mandataires ni travaux de réfection ou de remise en état et aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires (notamment en matière de sécurité) ou remplacements d'existants.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance est totalement remplie par la livraison du Local en cet état.

Conformément à l'Article L. 145-40-1 du Code de commerce, lors de la prise de possession du Local, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux sera conservé par chacune des Parties. Si l'état des lieux ne pouvait être établi dans les conditions précédemment citées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur ; étant précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans le Local à cet effet.

ARTICLE 2.5 – DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

2.5.1 Diagnostic Technique Amiante

L'immeuble objet du présent Bail, non encore construit, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré **après le 1er juillet 1997** n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du décret N° 96-97 du 07 février 1996 modifié relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

En conséquence, et conformément aux dispositions de ce décret, la fiche récapitulative du dossier technique amiante précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, n'est pas annexée au présent Bail dans le dossier des diagnostics techniques.

2.5.2 Etat des Risques et Pollutions

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information sur les aléas naturels, miniers, technologiques, de sismicité, de pollution des sols et d'exposition au radon auxquels les lieux loués au titre du présent Bail sont exposés, conformément aux articles L.125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement.

L'Etat des Risques et des Pollutions est annexé au présent Bail dans le dossier des diagnostics techniques.

Pour se conformer aux dispositions de l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble bâti n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code des assurances et/ou en application de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

2.5.3 Diagnostic de Performance Energétique

Le Diagnostic de Performance Energétique objet des présentes est annexé aux présentes.

Le Preneur reconnaît et confirme avoir mené toutes les diligences et vérifications qu'il estime nécessaires concernant les lieux loués au titre des présentes et leurs caractéristiques de consommation d'énergie, et accepte en conséquence de prendre à bail les lieux loués en parfaite connaissance de cause.

2.5.4 Annexe environnementale

NEANT



Titre III : Conditions financières

TITRE III : CONDITIONS FINANCIÈRES

ARTICLE 3.1 - LOYER

Le Loyer comporte une double composante, l'une déterminée et l'autre variable, dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives des baux afférents aux centres commerciaux et déterminantes pour les Parties et ce, dans les termes des Articles 1103, 1104 et 1193 du Code civil.

Le Bail est par conséquent consenti et accepté moyennant le paiement, par le Preneur au Bailleur, d'un loyer de base (le « Loyer de base »), correspondant à la valeur locative du Local objet des présentes.

Le montant du Loyer de base est fixé par les Parties à la somme de :

Soixante-quatre mille quatre-vingt-sept euros (64.087,00 €) hors taxes et hors charges par an.

Ce montant s'entend en date de valeur de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'I.N.S.E.E. à la date de signature du présent Bail, et sera actualisé et indexé conformément aux Articles 3.3 à 3.5 ci-après.

Le Preneur réglera, en outre, un loyer variable additionnel déterminé par un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé dans le Local par le Preneur, dont le montant est indiqué ci-après, et correspondant à la différence positive éventuelle entre le montant résultant de l'application dudit pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes et le Loyer de base prévu ci-avant (le « Loyer variable additionnel »).

Etant convenu entre les Parties que l'application de ce Loyer variable additionnel est conforme aux usages en matière de baux afférents aux centres commerciaux et ne saurait être considérée comme une clause exorbitante de droit commun ou, plus généralement, comme une clause faisant subir de manière exceptionnelle une charge supplémentaire au Preneur au sens de l'Article R 145-8 du Code de commerce ou toute autre disposition du Code de commerce, de sorte qu'elle ne saurait constituer un facteur de diminution de la Valeur Locative de Marché telle que définie à l'Article 3.6 du Bail.

Le pourcentage qui servira à déterminer le Loyer variable additionnel est fixé par les Parties à :

**5 % hors taxes du chiffre d'affaires annuel hors taxes,
tel que le chiffre d'affaires est défini à l'Article 3.11 du Bail.**

Le Loyer est exigible à compter de la date de prise d'effet du Bail, et pour la première fois prorata temporis en fonction du nombre de jours du trimestre civil en cours restant à courir.

ARTICLE 3.2 – TAXES A ACQUITTER

Le Loyer et tous accessoires (hors le dépôt de garantie de l'Article 3.7 ci-après) s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyer et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 3.3 - ACTUALISATION

Le Loyer de base sera actualisé à la Date de Prise d'Effet du Bail en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'I.N.S.E.E., avec comme indice de base le dernier indice publié à la signature du Bail et comme indice de comparaison le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail, étant entendu que l'actualisation n'a vocation à s'appliquer que dans l'hypothèse où la Date de Prise d'Effet du Bail est postérieure à la signature du Bail.

ARTICLE 3.4 - INDEXATION

Le Loyer de base une fois actualisé sera automatiquement indexé chaque année, à la date anniversaire de Prise d'Effet du présent Bail, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'I.N.S.E.E.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base utilisé pour la première indexation sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail (n).

L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1).

Cet indice de comparaison deviendra lui-même indice de base à l'occasion de la deuxième indexation du Loyer et sera, à cette fin, comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+2).

De la même manière pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison deviendra systématiquement l'indice de base, qui sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante. Les indices successifs tant de base que de comparaison seront toujours séparés par une période de variation d'un an, selon la formule suivante :

$$\text{Loyer (n)} = \text{Loyer (n-1)} \times \frac{\text{Indice (n)}}{\text{Indice (n-1)}}$$

Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue pour le Bailleur une des conditions essentielles et déterminantes du Bail, sans laquelle il n'aurait pas été conclu, en raison de la longue durée et du fait que les paramètres choisis sont en relation directe tant avec l'objet du contrat qui concerne la location de locaux commerciaux qu'avec l'activité de la société Bailleresse.

ARTICLE 3.5 – CESSATION DE PUBLICATION OU DISPARITION DE L'INDICE

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi pour l'actualisation ou l'indexation 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 ou nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un Expert choisi par les Parties.

A défaut d'accord des Parties sur le nom de l'Expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'Expert interviendra en tant que mandataire commun et aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur, sa décision étant définitive et sans recours.

ARTICLE 3.6 – MODALITES DE FIXATION DU LOYER

3.6.1 Définition de la Valeur Locative de Marché

Il est expressément convenu entre les Parties, conformément aux dispositions des Articles 1103, 1104 et 1193 du Code civil, que la Valeur Locative de Marché, qui s'imposera le cas échéant à toute instance judiciaire ou arbitrale amenée à fixer le Loyer à la valeur locative, sera déterminée au seul regard des éléments d'appréciation suivants :

2

La Valeur Locative de Marché sera déterminée avec pour seules références les Loyers de base actualisés et indexés de l'Ensemble Immobilier, ce dernier constituant dans la commune intention des Parties un marché autonome de référence.

Il sera pris en considération, comme loyers de référence, les Loyers de base actualisés et indexés de l'Ensemble Immobilier librement fixés dans le cadre de locations nouvelles ou renouvelés à l'amiable au cours de l'année de prise d'effet du nouveau Loyer et des deux années précédentes, en prenant en considération les caractéristiques et la destination du local considéré conformément aux Articles L 145-33, R. 145-3 et R. 145-5 du Code de commerce, et en intégrant le cas échéant :

- le montant des indemnités d'entrée et des prix de cessions décapitalisés, par dérogation aux dispositions de l'Article R.145-7 du Code de commerce,
- la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du présent Bail, quelle qu'en soit la nature, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle, par dérogation aux dispositions de l'Article R. 145-8 alinéa 1 du Code de commerce, de même que les transformations et améliorations apportées au Local par le Preneur avant la prise d'effet ou au cours du présent Bail.

Les Parties conviennent que la surface à prendre en considération sera la surface contractuelle du Local telle que mentionnée à l'Article 2.1 du présent Bail, en intégrant le cas échéant les mezzanines et annexes, sans aucune pondération (exception faite des réserves déportées et des mezzanines, sujettes à pondération). Il en sera de même au titre des locaux de comparaison.

3.6.2 Le loyer du bail renouvelé

Il est expressément convenu entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante, qu'à l'occasion de chacun des renouvellements successifs éventuels du présent Bail, et ce indépendamment de la durée du Bail, le montant du Loyer de base sera fixé, à la date d'effet du renouvellement, à la plus haute des deux valeurs suivantes :

- la Valeur Locative de Marché, telle que définie ci-avant, ou,
- le dernier Loyer de base, éventuellement actualisé à la date de prise d'effet du Bail, puis indexé annuellement selon les modalités des Articles 3.3 à 3.5 du Bail,

le Preneur renonçant expressément au bénéfice de l'encadrement du loyer de renouvellement visé au dernier alinéa de l'Article L 145-34 du Code de commerce.

Le nouveau Loyer sera payable dès le premier jour de la prise d'effet du Bail de renouvellement.

Il est expressément convenu entre les Parties que le Bail se renouvellera par ailleurs aux clauses et conditions du Bail expiré, notamment s'agissant des stipulations 3.1 du Bail relatives au Loyer variable additionnel, le principe d'un loyer à double composante étant une condition essentielle et déterminante du Bail et de ses renouvellements et/ou tacites prolongations éventuels.

3.6.3 En cas de litige pour la fixation du Loyer de base de renouvellement

A défaut d'accord des Parties sur le Loyer de base de renouvellement, celles-ci attribuent expressément compétence au Juge des loyers commerciaux (ou, s'il se révélait incompétent, au Juge du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble saisi par la Partie la plus diligente), à l'effet de fixer ce Loyer conformément aux stipulations du présent Article 3.6, ainsi qu'aux modalités et à la procédure de détermination de la valeur locative définies aux Articles L.145-33 et R 145-2 à R 145-11 du Code de commerce et aux Articles L.145-56 et suivants et R.145-23 et suivants du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où la fixation judiciaire du Loyer de base de renouvellement ne pouvait intervenir pour quelle que cause que ce soit, celui-ci serait alors fixé, par un Expert choisi d'un commun accord entre les Parties sur la liste des experts près la Cour d'Appel du lieu de situation de l'immeuble spécialisés en estimations immobilières et loyers commerciaux. Dans l'hypothèse où les Parties n'arrivaient pas à s'entendre sur le nom d'un Expert, celui-ci sera alors désigné par Monsieur ou Madame le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé, saisi par la Partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties, lequel choisira un Expert sur la liste susvisée.

L'Expert désigné, agissant en qualité de mandataire commun, sera réglé de ses honoraires par moitié par chaque Partie et rendra son rapport en se basant sur les règles visées au présent Article 3.6.

L'Expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et son appréciation du montant du Loyer de base de renouvellement s'imposera définitivement aux Parties. Si l'Expert désigné devait, pour quelque raison que ce soit, refuser sa mission, il en serait désigné un nouveau dans les mêmes conditions.

En cas de fixation du Loyer de base de renouvellement à dire d'expert, le droit d'option des Parties prévu à l'Article L. 145-57 du Code de Commerce pourra être exercé dans le mois de l'envoi par l'expert aux Parties de son rapport.

ARTICLE 3.7 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du Bail, le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, par chèque, lors de la signature du Bail, un dépôt de garantie correspondant à un terme de Loyer de base annuel soit, à la date de signature du Bail, la somme de :

Seize mille vingt-et-un euro et soixante-quinze centimes (16.021,75 €) non-taxable

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du Bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, et du maintien du Preneur dans le Local, sans intérêts, et restitué en fin de jouissance, après remise des clés et paiement de toutes sommes restant dues au titre des loyers (le Preneur devant à cette fin transmettre au Bailleur la déclaration du chiffre d'affaires réalisé jusqu'au jour de la libération du Local, certifiée dans les conditions de l'Article 3.11 du Bail), indemnités d'occupations, charges, impôts, taxes, travaux remboursables, réparations, ou tous autres titres dont le Preneur pourrait être débiteur envers le Bailleur, et après que toutes les réparations incombant au Preneur auront été exécutées à ses frais.

Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement ce dépôt de garantie sur le dernier terme de Loyer, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement, à titre de clause pénale, majoré de 10 % (dix pour cent).

Le dépôt de garantie sera automatiquement ajusté lors de chaque modification du Loyer de base pour être toujours égal à un terme de ce Loyer.

Le Bailleur pourra utiliser le dépôt de garantie totalement ou partiellement en cours de bail, et/ou tacite prolongation ou renouvellement éventuels, pour le règlement de toutes sommes dues au titre du Bail. Le Preneur devra immédiatement, et sans formalité préalable de la part du Bailleur, reconstituer le dépôt de garantie de façon à ce que celui-ci soit toujours égal à un terme de loyer hors taxes et hors charges.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, le dépôt de garantie sera immédiatement exigible dès le jugement d'ouverture et le Bailleur pourra procéder, s'il le souhaite, à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances, en conformité avec les dispositions des Articles L.622-7 et L.622-24 du Code de commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie et ce, dans le délai maximum d'un mois suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur.

ARTICLE 3.8 – DROIT D'ENTREE

Le Preneur devra verser au Bailleur, par virement bancaire, lors de la signature du Bail, un droit d'entrée dont le montant est, d'un commun accord des Parties, établi forfaitairement à la somme de :

NEANT

ARTICLE 3.9 – FRAIS DE DOSSIER

Le Preneur devra verser au Bailleur, par chèque, lors de la signature du Bail, des frais de dossier dont le montant est, d'un commun accord des Parties, établi forfaitairement à la somme de :

Trois mille euros (3 000 €) hors taxes.

ARTICLE 3.10 – FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

Dans le cadre des travaux d'aménagement du Local, le Preneur devra verser au Bailleur, par chèque, lors de la signature du Bail, des frais d'assistance technique dont le montant est, d'un commun accord des Parties, établi forfaitairement à la somme de :

Trois mille euros (3 000 €) hors taxes.

Après l'ouverture du Local au public, en cas de réaménagement partiel ou total du Local pour quelque cause que ce soit, le Preneur s'engage d'ores et déjà à régler directement au Bailleur des Frais d'Assistance Technique.

ARTICLE 3.11 – CHIFFRES D'AFFAIRES

3.11.1 Définition du chiffre d'affaires

Le Preneur étant tenu de transmettre au Bailleur ses déclarations de chiffre d'affaires, conformément à l'Article 3.11.2 ci-après, il convient de savoir que :

Par « chiffre d'affaires » du Preneur, il est entendu le prix perçu hors taxes par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ainsi que toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle ou de son personnel, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques exploitées dans le Local, sans préjuger de la régularité de ces dernières activités.

Le chiffre d'affaires comprend notamment le montant total hors taxes des ventes ou services résultant des commandes passées par lettres, téléphone, télécopie, internet, courrier électronique ou multimédia, tous les moyens électroniques, de communication ou démarches, et passées (i) soit à partir du Local et livrées dans le Local, (ii) soit à partir du Local et livrées hors du Local, (iii) soit hors du Local et livrées dans le Local, en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit.

Le chiffre d'affaires comprend également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois, ne seront pas inclus, ou seront déduits dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du Preneur : tous les rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées et remboursées sans échange, effectués dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients, du chef de marchandises retournées.

Le Preneur pourra installer dans le Local des bornes internet / terminaux de vente en ligne ou toute autre installation permettant à sa clientèle de commander des produits, qu'elle se fera livrer dans le Local ou à domicile ou à tout autre endroit, et qu'elle paiera soit sur place soit au lieu de livraison mais ce, sous la réserve expresse que lesdits bornes internet / terminaux de vente en ligne ou toutes autres installations soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation périodique des ventes, permettant au Bailleur de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur par l'intermédiaire de ces bornes internet / terminaux de vente en ligne ou toute autre installation.

3.11.2 Remise des déclarations de chiffre d'affaires

Quelles que soient les modalités de calcul du Loyer, le Preneur remettra au Bailleur :

- dans les dix (10) jours consécutifs à la fin de chaque mois civil : une déclaration certifiée sincère et véritable, signée par le Preneur ou par tout délégué dûment habilité, et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois civil échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails, notamment pour les besoins statistiques.
- dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile : une déclaration signée par le Preneur ou par tout délégué dûment habilité, certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, comprenant mention du chiffre d'affaires total hors taxes de l'année civile écoulée, ainsi que la décomposition du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises par mois civil, le nombre de tickets de caisse émis permettant la détermination du

nombre de clients par année civile et, si le Bailleur le sollicite, le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'Administration Fiscale.

Les Parties sont convenues que les déclarations mensuelles des chiffres d'affaires du Preneur devront obligatoirement être transmises en ligne via l'outil de télédéclaration mis en place par le Bailleur à cet effet. Cet outil a pour but de faciliter et d'optimiser les démarches du Preneur dans la déclaration de ses chiffres d'affaires.

Le Preneur s'engage à ce titre à transmettre au Bailleur, au plus tard à la date de signature des présentes, une adresse de courrier électronique valide permettant la constitution et l'utilisation d'un compte utilisateur pour ce système de télédéclaration des chiffres d'affaires du Preneur.

Il s'engage par ailleurs à maintenir ladite adresse de courrier électronique valide pendant tout le cours du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, au besoin par constitution et fourniture au Bailleur d'une autre adresse valide.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions utiles afin de procéder, dans ses déclarations, à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de manière à permettre au Bailleur de s'assurer du respect de la clause d'activité et notamment, de la part des éventuelles activités accessoires.

3.11.3 Contrôles

Le Preneur tiendra ou fera tenir, à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable que celui-ci aura désigné, des livres et documents comptables précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui - ou par toute personne par lui autorisée - sur, dans ou à partir du Local. Le Preneur devra faire apparaître clairement les composantes du chiffre d'affaires. Ces livres et documents devront être conservés de manière à permettre le contrôle du Bailleur, et seront communiqués à ce dernier dans le mois de la demande qui en sera faite. La comptabilité du Preneur devra être analytique et porter exclusivement sur l'exploitation dans, sur et à partir du Local. La présente clause a pour unique objectif de permettre au Bailleur, le cas échéant, la détermination du Loyer variable additionnel.

ARTICLE 3.12 – INVENTAIRE ET REPARTITION DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES LIEES AU BAIL

3.12.1 Généralités

D'un commun accord entre les Parties, le Loyer est considéré pour le Bailleur comme net de toutes charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, à la seule exception de ce qui ne peut être imputé au Preneur en application des dispositions de l'Article R.145-35 du Code de commerce.

Les charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur correspondent aux dépenses acquittées par le Bailleur du fait de la propriété, de la location ou du fonctionnement du Strip Mall et/ou de l'Ensemble immobilier, en ce compris le cas échéant les charges, impôts, taxes et redevances dont le Bailleur est redevable en sa qualité de membre d'une ASL, AFUL, AFU, GIE, ou toute autre structure.

Si le Strip Mall et/ou l'Ensemble immobilier est organisé en copropriété, en division en volume, ou les deux dans les ensembles immobiliers complexes, les charges, impôts, taxes et redevances correspondent aux dépenses acquittées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots de copropriétés ou volumes, sachant que les répartitions des charges entre copropriétaires seront effectuées conformément à la grille de millièmes ou de répartition prévue dans le règlement de copropriété.

Ces montants sont susceptibles de varier suite à des modifications de l'organisation juridique du Strip Mall et/ou de l'Ensemble immobilier, ou à des travaux de modification, d'extension, de surélévation ou de créations nouvelles.

Par ailleurs l'intégralité des impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes, telles que définies à l'article 3.12.2 ci-après, et/ou aux locaux du Strip Mall peut, le cas échéant, être appréciée globalement à l'échelle du Strip Mall dont dépend le Local objet du présent bail. La quote-part correspondant au Local sera dans ce cas facturée globalement, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre Parties Communes et locaux du Strip Mall.

Le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux dont il serait redevable, étant précisé que ces charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux seront imputables au Preneur dès lors qu'ils entreront dans une des catégories visées aux Articles 3.12.3. et 3.12.4. ci-après. Le Preneur devra ainsi régler au Bailleur (ou au mandataire que le Bailleur aura désigné) :

- les charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes et aux parties privatives à usage commun et/ou à utilité commune, tels que visés à l'Article 3.12.3. (ci-après les « Charges afférentes aux Parties Communes ») ;
- les charges, impôts, taxes et redevances afférents au Local tels que visés à l'Article 3.12.4. (ci-après les « Charges afférentes au Local »),

à l'exception de ceux non-répercutables au Preneur tels que limitativement énumérés à l'Article R.145-35 du Code de commerce.

Il est précisé que le Bailleur (ou tout mandataire qu'il aura désigné) se réserve la faculté de réclamer au Preneur, à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel des travaux visés à l'Article 3.12.5 ci-après. Ce fonds de roulement ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Local, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux, après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des Charges afférentes aux Parties Communes et des Charges afférentes au Local.

Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des Charges afférentes aux Parties Communes et des Charges afférentes au Local tels que visés aux Articles 3.12.3 et 3.12.4 ci-après.

3.12.2 Définition des parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier

Les parties communes et privatives à usage commun et/ou à utilité commune (ci-après les « Parties Communes ») concernent la totalité des éléments de structure, de surfaces intérieures ou extérieures, des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage commun et/ou à l'utilité commune de tous les exploitants et/ou usagers du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier, les équipements à usage commun et/ou d'utilité commune (les « Equipements Communs »), et les parties communes définies le cas échéant par le règlement de copropriété, son état descriptif de division et leurs modificatifs éventuels.

Par exploitants et/ou usagers, les Parties entendent, de manière générale, les propriétaires, locataires ou tous autres commerçants ou occupants du Strip Mall et/ou de l'Ensemble immobilier.

Les Parties Communes, en ce compris les Equipements Communs, concernent notamment, sans que cette énumération ne soit limitative :

- les Parkings et leurs abords, ainsi que les espaces verts (intérieurs ou extérieurs) ou les espaces non utilisés,
- le mobilier urbain, les installations d'agrément (telles que jeux d'eau, installations et jeux pour enfants, etc.),
- les passages, routes pour camions, voitures et autres véhicules, et leurs aires de chargement ou de déchargement, ainsi que les promenoirs et trottoirs,
- les V.R.D, les canalisations et les réseaux communs tels que le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, de climatisation, de chauffage, de V.M.C, les tuyaux de chute, d'écoulement et les zones de stockage des eaux pluviales, vannes et usées (en ce compris le tout-à-l'égout), les bassins de rétention, les stations de relevage, et leurs équipements,
- les abris publics, les abris vélos et fumeurs, éventuellement les stations de bus et taxis,
- les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc.
- l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique,

- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble,
- les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades, toitures, verrières, portes, lignes de vie, garde-corps,
- les terrasses (accessibles ou non accessibles) jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non couvertes, rues, couloirs, gaines, rampes, et leurs équipements tels que notamment escaliers et liaisons mécaniques (trottoirs roulants, ascenseurs, escalators, monte-charges, etc.),
- les locaux de collecte et/ou tri des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les sanitaires, etc.
- la signalétique enseigne, totems, etc.
- Les équipements qui permettent d'assurer la sécurité-incendie tels que les équipements de communication des agents, les extincteurs, les sprinklers, R.I.A., colonnes sèches ou humides, centralisateur de mise en sécurité incendie, unité de gestion centralisée des issues de secours, etc.
- les dispositifs de fermeture des accès du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier, les systèmes de guidage à la place, l'équipement de péage du parking,
- les enseignes et antennes collectives intérieures/extérieures de l'Ensemble Immobilier et/ou du Strip Mall, même si elles sont situées hors de l'emprise de l'Ensemble Immobilier ou du Strip Mall,
- les réseaux informatiques et « wifi » qui relie par des ondes radio les ordinateurs ou mobiles, ou tout autre procédé de substitution,
- les machines de bureaux ou périphériques,
- et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

3.12.3 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes aux Parties Communes

Les catégories de Charges afférentes aux Parties Communes sont listées ci-dessous, en application de l'Article L.145-40-2 du Code de commerce :

Catégories	Descriptif	Imputable au Preneur	Imputable au Bailleur
Charges de fonctionnement	Achat de consommables, produits et pièces détachées pour le nettoyage, l'exploitation, l'élimination des déchets, les services techniques, le fonctionnement et l'entretien, les équipements ; Entretien / réparation des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'au parties privatives ; Frais de nettoyage, d'élimination des déchets, tri sélectif, compactage ; Frais d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage, fuel ou autre combustible, de ventilation, climatisation, VMC, réfrigération ; Frais de nettoyage, entretien, déneigement, réparation, réfection des voiries et V.R.D ; Frais d'entretien des espaces verts et leur réfection ;	X	

	Coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation / maintenance / entretien / réfection / remplacement total ou partiel / modification, déplacement ou renouvellement, d'audit notamment réglementaire de l'Équipement Commun (notamment l'agencement et le mobilier, les installations numériques ou digitales, l'équipement des bureaux administratifs et des locaux de sécurité, la décoration d'ambiance, le mobilier végétal, les équipements de musique, les parfums d'ambiance, les objets publicitaires, les systèmes ou consommables polysensoriels), de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du Strip Mall et de l'Ensemble Immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général du Strip Mall et/ou de l'Ensemble immobilier, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs, même si ce coût est occasionné par la force majeure, la vétusté, l'obsolescence, la non-conformité à la réglementation administrative en vigueur ou à venir ou résulte d'une injonction administrative ; Frais et dépenses d'achat et charges liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier (affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, téléphone, etc.) ; Frais et primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les syndicats des copropriétaires, la ou les associations syndicales libres et/ou associations foncières urbaines libres en charge de la gestion du Strip Mall et/ou de l'Ensemble immobilier pour les assurer ainsi que tous les biens meubles ou immeubles les constituant à savoir : responsabilité civile, multirisques et notamment les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers ; Frais et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations visés ci-après au sein de la catégorie « Travaux », y compris les honoraires et frais d'étude et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux ; Frais, dépenses, charges liés à la sécurité incendie du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier ; Achat total ou partiel / remplacement total ou partiel / entretien et vérifications réglementaires des Équipements Communs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audiovisuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteurs ;		
--	--	--	--

	Réparations / entretien / remplacement total ou partiel / maintenance et fonctionnement et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) (centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie) et des portes coupe-feu des Parties Communes, même si ce coût est occasionné par la force majeure, la vétusté, l'obsolescence ou , la non-conformité à la réglementation administrative en vigueur ou à venir ou résulte d'une injonction administrative ; Abonnements spécifiques (télé-relevés de fluides, redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe TASAL) ; Frais de procédure d'expertises, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire relatifs aux parties communes ou collectives du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier, frais de gestion de sinistre du Strip Mall et/ou de l'Ensemble immobilier, coût des mesures de sécurité de prévention et de protection face aux menaces terroristes Vigipirate ; Frais et honoraires liés aux audits environnementaux du Strip Mall et/ou de l'Ensemble immobilier requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications, et/ou à la performance énergétique et environnementale et/ou au développement durable sur le Strip Mall et/ou l'Ensemble immobilier; Frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale et/ou au développement durable du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier		
	Frais, honoraires, primes d'assurances, et plus généralement toute dépense, générés par la réalisation des travaux et prestations relatifs (i) aux grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil et (ii) aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre l'Immeuble en conformité avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent desdites grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code Civil.		X
Travaux	Tous travaux et prestations concernant les Parties Communes du Strip Mall et de l'Ensemble immobilier, résultant : - soit d'entretien, ravalement total ou partiel, réparations, et notamment de toitures, verrières, terrasses et de façades de l'immeuble ; - soit de renouvellement, remplacement total ou partiel, réfection totale ou partielle, création totale ou partielle, déplacement, améliorations, embellissements, modifications ou rénovations ; - soit de travaux de second œuvre ;	X	

	et ce, même si les travaux visés ci-dessus : - sont occasionnés par la vétusté ou la force majeure, par dérogation à l'Article 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques, par l'obsolescence des matériaux et équipements et/ou, - sont justifiés par la réglementation administrative en vigueur et/ou à venir, et/ou par l'amélioration de la performance énergétique (réduction des consommations d'énergie) et/ou environnementale et/ou le développement durable, et/ou encore par l'intérêt général du Strip Mall ou de l'Ensemble immobilier, et/ou résultent d'une injonction administrative, et/ou, - résultent de malfaçons.		
	Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre l'immeuble en conformité avec la réglementation dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil.		X
	Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique telles que mentionnées au dernier alinéa de l'article R145-35 du code de commerce.	X	
Salaires, rémunérations, frais et honoraires	Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou de Direction du Centre et/ou du Strip Mall, et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures prestataires chargées notamment des contrats d'entretien / maintenance / nettoyage, des vérifications et contrôles, des réparations, travaux, de l'élimination des déchets, tri sélectif, compactage, de la circulation, de la surveillance / sécurité incendie / sûreté / gardiennage / télésurveillance, du chauffage, des services à la clientèle des Parties Communes ou d'utilité commune et des Equipements Communs ; Honoraires de courtage pour les assurances ; Le cas échéant, en cas de gestion par un tiers du parking (que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur), les honoraires et/ou redevances acquittées par le Bailleur du chef de cette gestion externe, le coût éventuel résultant d'une location / redevance ; Frais et honoraires liés aux éventuelles certifications environnementales ;	X	

	Frais et honoraires liés à la collecte et déclaration des données dans la plateforme OPERAT Frais et honoraires liés à tout prestataire ou mandataire chargé de la performance énergétique et/ou environnementale et/ou de développement durable Frais et honoraires liés à la création, au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet du Strip Mall et/ou du Centre Commercial ; Rémunération / honoraires de l'Organe désigné pour administrer les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Strip Mall (syndic de copropriété, gestionnaire d'ASL, AFUL, AFU, GIE ou toute autre structure) ou les honoraires de gestion des charges et des taxes de toute sorte de l'Ensemble Immobilier et/ou du Strip Mall, le tout fixé forfaitairement à 15 % maximum du montant global hors taxes des charges, impôts, taxes et redevances refacturables au Preneur au titre du présent Article 3.12.		
	Honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du Local et le cas échéant du Strip Mall et/ou de l'Ensemble immobilier		X
Impôts, taxes, redevances et accessoires	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères, Taxe d'écoulement des égouts, Taxe de balayage, Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, frais de rôle, Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (art.231 Ter du Code Général des Impôts), Taxe annuelle additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France, Taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur les parties communes ou à usage commun, en ce compris toute redevance d'occupation domaniale qui serait due à une personne publique, Impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur liés à l'usage du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges afférentes aux Parties Communes lesquels sont soumis à la TVA que le Preneur supportera en sus, Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.	X	

	Impôts, taxes, redevances et accessoires dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage de l'Ensemble immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement		X
Charges, impôts, taxes et redevances des autres locaux du Strip Mall	Charges, impôts, taxes et redevances listés ci-dessus et relatifs à des locaux vacants du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou n'ayant pu être imputés à un ou plusieurs locataires du fait d'un éventuel plafonnement de leurs charges (à l'exception des pondérations mentionnées ci-dessous au présent Article)		X

La répartition des Charges afférentes aux Parties Communes entre les différents locataires du Strip Mall sera effectuée en fonction d' :

- a) une fraction définie suivant les statuts ou tout autre règlement afférent à la copropriété, ASL, AFUL, AFU, GIE ou toute autre structure, notamment le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, auxquels le Bailleur devrait se soumettre au titre du Local objet des présentes ;

et / ou

- b) une fraction calculée au prorata de la surface de plancher du Local objet des présentes.

Il est ici précisé que le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail des modifications qui pourraient être apportées à la répartition prévue ci-dessus.

3.12.4 Inventaire et répartition des catégories de Charges afférentes au Local

Les Charges afférentes au Local sont les charges, impôts, taxes et redevances qui portent sur le Local loué, ainsi que les dépenses engagées par le Bailleur pour l'usage particulier du Preneur ou de certains locataires et/ou exploitants.

Les catégories de Charges afférentes au Local sont listées ci-dessous, en application de l'Article L.145-40-2 du Code de commerce :

Catégories	Descriptif	Imputable au Preneur	Imputable au Bailleur
Charges de fonctionnement	Frais d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage, de fuel ou d'autre combustible, de ventilation, de climatisation, de VMC, de réfrigération du Local : fluides, contrat de maintenance, consommables, réparations ponctuelles, traitement d'eau, dépenses liées aux organismes agréés	X	
	Frais de production d'eau tempérée du Local		
	Frais de nettoyage, d'élimination des déchets, de tri sélectif, de compactage : achat ou location de matériel, contrat d'enlèvement ou traitement, électricité, entretien et réparation de l'équipement, dépenses liées aux organismes agréés, prestations occasionnelles		

	Enseignes et antennes TV et FM : électricité, contrat d'entretien, réparation ponctuelle, dépenses liées aux organismes agréés Frais, dépenses, charges liés à la sécurité incendie du Local : réparation ponctuelle RIA, réparation ponctuelle extincteurs, dépenses liées aux organismes agréés, détection SSI Frais, dépenses, charges liés à la sûreté et au gardiennage du Local : entretien appels d'urgence, réparation ponctuelle appels d'urgence, contrat de gardiennage, gardiennage ponctuel, cheminement sécurisé Frais, dépenses, charges liés à l'hygiène et la santé : contrat 3D (désinfection, désinsectisation, dératisation) Frais, dépenses, charges liés au parking personnel : électricité, contrat de nettoyage, réparation ponctuelle, contrôle d'accès dont badges, barrières automatiques, moyens de secours, dépenses liées aux organismes agréés Coût d'acquisition, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres Frais et primes d'assurances contractées pour assurer le Local		
Honoraires	Honoraires de courtage pour les assurances ; Frais et honoraires liés aux éventuelles certifications environnementales ; Honoraires de gestion des charges et des taxes du Local, le tout fixé forfaitairement à 15 % maximum du montant global hors taxes des charges, impôts, taxes et redevances refacturables au Preneur au titre du présent article 3.12.	X	
	Honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du Local		X
Travaux	Concernant les travaux propres au Local, il est renvoyé à l'ARTICLE 3.13 OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL	X	X
Impôts, taxes, redevances et accessoires	taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'écoulement des égouts, taxe de balayage, taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, frais de rôle, taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de	X	

	stationnement (Article 231 ter du Code Général des Impôts), taxe annuelle additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France, taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur le Local, impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur et liés à l'usage du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges afférentes au Local lesquelles sont soumis à la TVA que le Preneur supportera en sus.		
	les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage du Local ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.		X

Le Preneur est tenu de rembourser au Bailleur les Charges afférentes au Local. La refacturation au Preneur sera effectuée par le Bailleur sur la base de relevés lorsque cela est techniquement possible, sur la base de justificatifs directement affectés au Local lorsque cela est comptablement possible ou, à défaut, sur la base de la Surface Exploitée.

Le Preneur s'oblige par ailleurs à 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, à acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres taxes, impôts, redevances et autres droits, présents ou à venir, relatifs au Local et à son utilisation.

Le Preneur s'oblige à justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant la restitution des lieux loués pour quelque cause que ce soit.

Il est précisé en tant que de besoin que le Preneur devra par ailleurs régler directement aux opérateurs et prestataires concernés toutes ses consommations personnelles d'eau, d'électricité et téléphoniques, selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le Bailleur en soit responsable.

3.12.5 Information

Afin de se conformer aux dispositions de l'Article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur, lors de la signature du Bail, les informations suivantes :

- Un état récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent Bail et leur coût ;
- Un état prévisionnel des travaux à réaliser par le Bailleur, au cours des trois années postérieures à la signature du Bail assorti d'un budget prévisionnel.

Le Preneur déclare en avoir parfaite connaissance et en accepter les conséquences éventuelles.

Par la suite le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé au cours des trois années précédentes en précisant leur coût ;
- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

ARTICLE 3.13 – OBLIGATION DE REPARATION ET D'ENTRETIEN DU LOCAL

3.13.1 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Preneur

Le Preneur s'oblige pendant la durée du Bail, de sa prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, à assurer à ses frais l'entretien, la sécurité, la propreté, la réfection, le renouvellement, le remplacement total ou partiel et l'achat de matériel neuf (notamment qui serait nécessité par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence), l'amélioration, l'embellissement, la rénovation, la mise aux normes (y compris par création), les réparations grosses ou menues sans aucune distinction, et même si ces travaux sont occasionnées par vétusté ou force majeure, par dérogation à l'Article 1755 du Code civil, ou sont justifiés par les textes légaux ou résultent de textes administratifs en vigueur ou à venir (en ce compris toutes lois et réglementations environnementales relatives à l'amiante ou à la performance énergétique et environnementale et/ou au développement durable notamment résultant des lois dites "Grenelle I et II" ou encore du « Décret Tertiaire ») ou encore résultent d'une injonction administrative, sans que cette liste soit limitative, pour la totalité du Local et des équipements dont il bénéficie, en ce compris :

- les aménagements intérieurs ;
- les équipements et / ou installations du Local (compactage, installation de sécurité, système de contrôle de surveillance [vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur du local]) ;
- les réseaux d'incendie et les réseaux d'évacuation des eaux ;
- les systèmes de chauffage et de climatisation, de réfrigération, de VMC ;
- les escaliers mécaniques, montes charges, escalators, ascenseurs ;
- les portes coupe-feu et les portes automatiques du Local, les façades partielles ou totales extérieures du Local (en ce compris leur ravalement, les aménagements architecturaux spécifiques de façades, etc.) ;
- les installations techniques, les vitres ou vitrages, les accessoires, l'équipement et la devanture (en ce compris la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire).

En cas de défaillance du Preneur, le Bailleur fera effectuer les réparations, après une mise en demeure adressée valablement au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et restée plus de trente (30) jours sans réponse.

Auquel cas, le Preneur devra rembourser ces réparations au Bailleur dans les quinze (15) jours de la réception de la facture correspondante.

En cas de non remboursement dans les délais, le Bailleur aura la faculté si bon lui semble de se prévaloir de la clause résolutoire du Bail.

3.13.2 Obligation de réparation et d'entretien du Local incombant au Bailleur

Incombent au Bailleur :

- les grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil, ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les lieux loués, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'Article 606 du Code civil.

ARTICLE 3.14 – CONTRIBUTIONS AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU STRIP MALL

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

A cet effet, un fonds commun pour l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du Strip Mall, ci-après dénommé le « Fonds Commun » a été créé.

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

Le Preneur et tous ses successeurs dans le bénéfice du présent Bail s'engagent à respecter l'ensemble des stipulations du présent Bail relatives au Fonds Commun, aux charges et conditions ci-après définies, et notamment à verser au Bailleur les contributions propres à en assurer son financement, dès la date de prise d'effet du Bail et pendant toute la durée du Bail, de ses tacites prolongations et renouvellements éventuels.

Toutes les stipulations du présent Article constituent une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément. Le non-respect total ou partiel de la présente clause, et notamment le non-paiement des contributions, entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation de plein droit du présent Bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire du Bail.

Ainsi dans les conditions prévues ci-après, le Preneur s'engage à verser au Bailleur une contribution annuelle au Fonds Commun (la « Contribution Annuelle »), d'un montant de :

Quarante-sept euros et trente-cinq centimes (~~47,35~~ €) hors taxes par m²

Ce montant s'entend hors indexation et hors pondération selon les modalités ci-après.

La surface retenue sera la « Surface du local » indiquée à l'Article 2.1. du Bail, ci-après la « Surface Retenue ».

3.14.1 Modalités de mise en œuvre du Fonds commun

Le Bailleur mettra seul en œuvre le Fonds Commun avec une information préalable aux commerçants du Strip Mall selon les modalités qu'il aura choisies.

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

Le Bailleur se réserve toutefois, à tout moment, le droit de mandater toute personne physique ou morale de son choix aux fins de mise en œuvre du Fonds Commun.

Le Preneur reconnaît que le Bailleur, ou son mandataire, ne garantit en aucun cas le choix, le nombre et l'efficacité des actions d'animation, de promotion, de communication et de publicité du Fonds Commun. Par conséquent, le Bailleur ou son mandataire ne saurait assumer une quelconque responsabilité liée aux opérations mises en place par le Fonds Commun et à leurs effets sur l'activité exercée par le Preneur dans le Local, et le Preneur le dégage de toute responsabilité à cet égard.

3.14.2 Fixation des contributions au Fonds Commun

a) Contribution Annuelle

Le montant de la Contribution Annuelle du Preneur est déterminé par un prix hors taxes au mètre carré, en fonction de la Surface Retenue définie ci-dessus, pondérée (avec limites de contribution) dans les conditions précisées ci-dessous.

Ce montant comprendra la rémunération du gestionnaire du Fonds Commun, qui pourra être le Bailleur ou un mandataire de celui-ci, pour un montant de 15 % (quinze pour cent) hors taxes du montant total hors taxes de la Contribution Annuelle.

Si le budget de fonctionnement du Fonds Commun n'est pas totalement dépensé en année « n », une part fixée proportionnellement à la part des contributions du Preneur dans ledit budget sera automatiquement portée au crédit du compte du Preneur, sans intérêt. Ce crédit n'aura aucune incidence sur la fixation du budget annuel du Fonds Commun de l'année qui suivra.

b) Révision de la Contribution Annuelle

La Contribution Annuelle fera l'objet d'une indexation annuelle en fonction des variations de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE.

Le montant de la Contribution Annuelle sera ainsi automatiquement modifié le premier janvier de chaque année, et pour la première fois le premier janvier suivant la date de prise d'effet du Bail.

Pour la première indexation, le calcul sera le suivant :

La première indexation interviendra en prenant pour référence la Contribution Annuelle et :

- pour indice de base, le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail et
- pour indice de comparaison, le dernier indice publié le jour où intervient cette indexation,

étant précisé que si la période de variation de l'indice était supérieure à la période d'indexation, l'indice de comparaison serait l'avant-dernier indice publié le jour où intervient l'indexation. Si celui-ci est antérieur ou identique à l'indice de base, il n'y aura pas de première indexation et l'indice de base pour l'indexation suivante sera le dernier indice publié au premier janvier suivant la date de prise d'effet du Bail.

Les indexations suivantes interviendront en prenant pour référence la Contribution Annuelle de l'année précédente, et :

- pour indice de base, le dernier indice de comparaison utilisé, et
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE ou, à défaut de pouvoir l'appliquer pour quelle que raison que ce soit, le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des Parties, désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut, par ordonnance du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête de la Partie la plus diligente.

c) Contribution Exceptionnelle

En cas d'événements exceptionnels, tels qu'anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation du Strip Mall ouverture ou extension d'un Centre commercial ou d'un PAC ou d'un Strip Mall concurrent, notamment, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la Contribution Annuelle, dénommée « Contribution Exceptionnelle », d'un montant maximal de quinze euros (15 €) hors taxes par mètre carré de Surface Retenue (pondérée, avec limites de contribution, dans les conditions du point d) ci-après) et par événement, indexé dans les conditions du point b) ci-avant.

Ce montant comprendra la rémunération du gestionnaire du Fonds Commun, qui pourra être le Bailleur ou un mandataire de celui-ci, pour un montant de 15 % (quinze pour cent) hors taxes du montant total hors taxes de la Contribution Exceptionnelle.

Il est précisé que le nombre d'événements exceptionnels est de trois (3) maximum par décennie civile à compter du jour du premier événement exceptionnel.

La Contribution Exceptionnelle n'aura pas d'incidence sur la fixation du budget annuel du Fonds Commun de l'année qui suivra.

d) Fixation des contributions en fonction de la Surface Retenue, pondérée avec limites de Contributions :

La grille de pondération applicable à la Surface Retenue, par tranches cumulatives (avec limites de Contributions également applicables par tranches cumulatives), est la suivante :

- Contribution Annuelle :

Tranche de :	Coefficient :	Limites de Contribution Annuelle : le montant de contribution au titre de chaque tranche est plafonné à
0 à 50 m ²	1,20	Néant
51 à 100 m ²	1	Néant
101 à 150 m ²	0,90	Néant
151 à 200 m ²	0,80	Néant
201 à 300 m ²	0,70	Néant
301 à 400 m ²	0,60	Néant
401 à 800 m ²	0,50	6 600 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
801 à 1600 m ²	0,40	9 900 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
Au-delà de 1601 m ²	0,30	15 000 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant

Exemple de calcul de Surface Retenue pondérée, pour une Surface Retenue de 250 m² :

De 0 à 50 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 1,20 = 60 m² pondérés

De 51 à 100 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 1 = 50 m² pondérés

De 101 à 150 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,90 = 45 m² pondérés

De 151 à 200 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,80 = 40 m² pondérés

De 201 à 250 m², soit 50 m² : surface pondérée 50 X 0,70 = 35 m² pondérés

Ainsi, pour une Surface Retenue de 250 m², la Surface Retenue pondérée utilisée pour la fixation de la Contribution Annuelle est égale à 230 m².

- Contribution Exceptionnelle :

Tranche de :	Coefficient :	Limites de Contribution Exceptionnelle : le montant de contribution au titre de chaque tranche est plafonné à
0 à 50 m ²	1,20	Néant
51 à 100 m ²	1	Néant
101 à 150 m ²	0,90	Néant
151 à 200 m ²	0,80	Néant
201 à 300 m ²	0,70	Néant
301 à 400 m ²	0,60	Néant
401 à 800 m ²	0,50	2 400 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
801 à 1600 m ²	0,40	3 600 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant
Au-delà de 1601 m ²	0,30	4 900 € hors taxes, indexé dans les conditions visées au point b) ci-avant

3.14.3 Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun

La Contribution Annuelle sera payable pour la première fois à la Date de Prise d'Effet du Bail et, par la suite, selon les mêmes modalités que celles déterminées pour le paiement du Loyer.

La Contribution Exceptionnelle éventuelle sera quant à elle payable dans les quinze (15) jours de la date d'émission de la facture afférente.

En cas de rupture du Bail en cours d'année pour quelle que raison que ce soit et suite au départ du Preneur, le Bailleur lui restituera, sans intérêt, une partie de la Contribution Annuelle au budget de

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

3.14.4 Contrôle des comptes

Outre les redditions des comptes du Fonds Commun qui seront établies et envoyées annuellement par le Bailleur ou son mandataire, le Preneur pourra prendre connaissance, dans les locaux du Bailleur ou de son mandataire, des comptes de l'utilisation du Fonds Commun.

Cette consultation se fera lors d'un rendez-vous fixé d'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur.

ARTICLE 3.15 – MODALITES DE PAIEMENT

3.15.1 Généralités

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et d'avance (au 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre) le Loyer, ainsi qu'une provision pour les Charges afférentes aux Parties Communes, les Charges afférentes au Local et les contributions au Fonds Commun visés aux Articles 3.12. et 3.14, au Bailleur ou à son mandataire, en son siège ou en tout autre endroit qu'il désignera, par prélèvement automatique bancaire.

3.15.2 Provisions de loyer variable

En cas de loyer variable, le Preneur devra verser trimestriellement et d'avance (au 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre) au Bailleur (ou au mandataire qu'il aura désigné) une provision équivalente à la moyenne trimestrielle du total du Loyer dû au titre de l'année civile précédente.

Le 31 mars de chaque année et au vu des justificatifs du chiffre d'affaires prévus à l'Article 3.11 du Bail, le Preneur versera au Bailleur (ou à son mandataire) le solde de la régularisation dû pour l'année civile écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à la somme due, la différence sera portée au crédit du compte du Preneur.

Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus et pour la première année d'exploitation du Local, l'assiette du Loyer variable additionnel sera constituée par le chiffre d'affaires réalisé entre la date de début d'exploitation et le 31 décembre de l'année correspondante. Le Preneur versera au Bailleur (ou à son mandataire) un loyer sur la base du Loyer de base puis le montant global du Loyer variable additionnel le 31 mars suivant l'année de démarrage de l'exploitation.

3.15.3 Provisions pour Charges

Le Bailleur (ou le mandataire qu'il aura désigné) établira un budget prévisionnel annuel comprenant les Charges afférentes aux Parties Communes et les Charges afférentes au Local définies à l'Article 3.12 du Bail.

A compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur s'oblige à payer au Bailleur (ou au mandataire qu'il aura désigné), en même temps que le Loyer, une provision trimestrielle calculée sur la base du budget prévisionnel précité.

L'état récapitulatif annuel mentionné à l'Article L.145-40-2 du Code de commerce, ci-après « l'arrêté de charges », qui inclut le cas échéant la liquidation des comptes et les remboursements ou appels des écarts par rapport aux provisions appelées, sera communiqué au Preneur selon les dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

A réception de l'arrêté de charges, le Preneur versera au Bailleur (ou à son mandataire) le solde de la régularisation dû pour l'année écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à l'arrêté de charges, la différence sera restituée au Preneur.

3.15.4 Facturation électronique

Conformément aux dispositions de la Directive T.V.A. 2010/45/UE du Conseil du 13 juillet 2010 modifiant la Directive 2006/112/CE relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne les règles de facturation et transposée par les décrets 2013-346 et 2013-350 des 24 et 25 avril 2013, les Parties sont convenues que le Bailleur aura la faculté d'établir des factures électroniques qui seront alors

communiquées au Preneur via le service informatique mis en place par le Bailleur à cet effet, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, à la date de signature des présentes, une adresse email valide permettant la réception desdites factures électroniques qui lui seront envoyées par email, et à maintenir ladite adresse email valide pendant tout le cours du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, au besoin par constitution et fourniture au Bailleur d'une autre adresse email valide.

3.15.5 Prélèvements automatiques

Le Preneur s'engage à consentir au Bailleur (ou au mandataire que le Bailleur aura désigné) un mandat de prélèvement SEPA autorisant le Bailleur à émettre un (des) Euro prélèvement(s) payable(s) sur le compte bancaire désigné et autorisant sa banque à débiter le compte désigné du montant du (des) Euro prélèvement(s) correspondant aux loyers en principal, charges, accessoires et, plus généralement, toutes sommes dues par le Preneur au titre du Bail.

A cet effet, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, à la date de signature des présentes, ledit mandat de prélèvement SEPA accompagné d'un Relevé d'Identité Bancaire.

Le Preneur s'engage à maintenir ce mandat de prélèvement SEPA (au besoin par constitution d'un autre compte bancaire) pendant la durée du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels.

La mise en place d'un mandat de prélèvement SEPA constitue pour le Bailleur une clause essentielle et déterminante. Toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire du Bail.

3.15.6 Imputation des paiements

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera, de convention, faite par le Bailleur conformément à l'Article 1342-10 alinéa 2 du Code civil en priorité sur les dettes échues et ce, de la plus ancienne à la plus récente.

ARTICLE 3.16 – PENALITES ET SANCTIONS

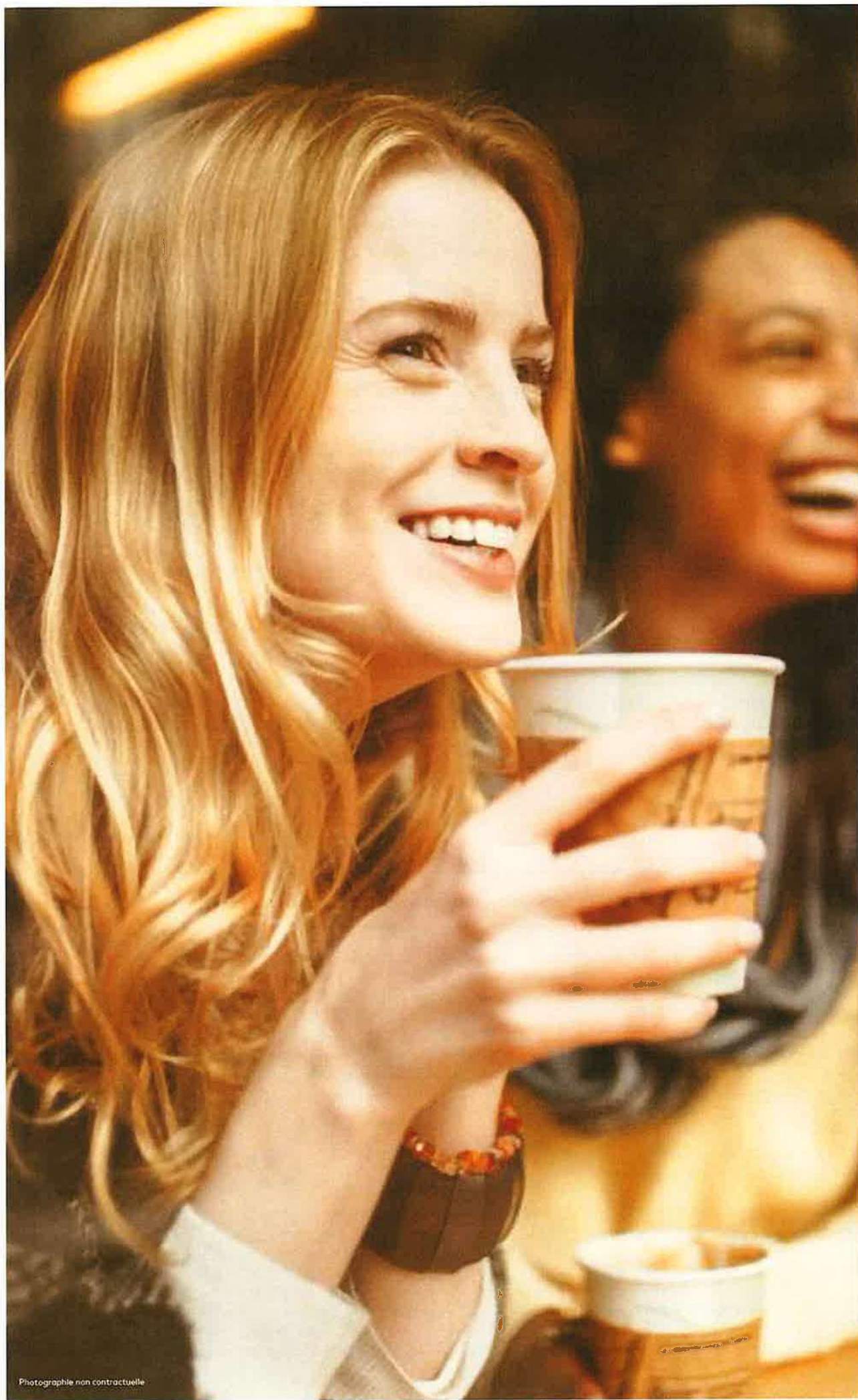
Le présent Article encadre, sans préjudice le cas échéant de la clause résolutoire du Bail, les pénalités, indemnités et/ou sanctions financières encourues par le Preneur en cas de méconnaissance par ce dernier des obligations visées ci-après résultant pour lui tant du Bail et de ses annexes que des textes en vigueur. Ainsi :

- A défaut de paiement du Loyer et/ou des indemnités d'occupation, des accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles à chaque terme d'après le présent Bail, quarante-huit (48) heures après une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement qui seront à la charge du Preneur. Toute somme exigible payée en retard sera, d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal majoré de trois (3) points, qui s'appliquera de plein droit et sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.
- En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail du fait du Preneur, ou de caducité du Bail, le montant total des sommes dues au titre des prestations de pré équipement, des frais de dossier, des frais d'assistance technique, du droit d'entrée, du dépôt de garantie et du Loyer, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou de plus amples dommages-intérêts le cas échéant.
- En cas de résiliation pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à douze (12) mois de Loyer en cours indexé, le tout, dans l'un ou l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

- En cas de caducité du Bail dans les conditions de l'Article 4.1.2., le Preneur devra verser au Bailleur, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité complémentaire correspondant à douze (12) mois de Loyer de base, actualisation et indexation comprise, en réparation du préjudice subi du fait de l'immobilisation du Local, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale ;
- L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement du Local pour quelque cause que ce soit après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration ou caducité du Bail (sauf droit au renouvellement), sera établie forfaitairement sur la base du double du Loyer global de la dernière année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau locataire ;
- En cas de congé donné par le Preneur à l'expiration de l'une quelconque des périodes triennales du Bail, conformément à l'Article 4.1.1 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur sans formalités préalables, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité d'un montant de six (6) mois de Loyer en cours afin de compenser les préjudices subis du fait de la résiliation anticipée du Bail ;
- A défaut de respecter la Date d'ouverture du Local au public telle que fixée à l'article 4.3.1 du Bail, notamment en cas de retard dans l'achèvement des travaux initiaux à la charge du Preneur pour quelque raison que ce soit, ou à défaut de respecter les délais visés au cahier des charges techniques joint au Bail en cas de travaux du Preneur en cours de bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'une pénalité forfaitaire égale au double du Loyer indexé pour la période de retard ou de non exploitation, en réparation du préjudice subi du fait du retard de la mise en exploitation ou de la non exploitation du Local, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale. Le Bailleur pourra, si bon lui semble, mettre en œuvre l'application de la clause résolutoire ;
- En cas de non communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié ou mensuel, dans les conditions de l'Article 3.11.2. du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer, sans formalités préalables et dès le premier jour suivant l'expiration des délais visés audit Article, cent-cinquante euros (150 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard pour le chiffre d'affaires annuel, et cent euros (100 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard pour le chiffre d'affaires mensuel. Ces indemnités seront indexées dans les mêmes conditions que celles relatives au Loyer ;
- En cas de contrôle des comptes du Preneur dans les conditions de l'Article 3.11.3. du Bail et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle et le différentiel de Loyer, mais également de lui demander le versement, pour l'année civile considérée, d'un supplément de loyer égal au double du différentiel facturé à la suite du contrôle ;
- En cas de non délivrance par le Preneur du mandat de prélèvement SEPA visé à l'Article 3.15 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer quatre-vingt euros (80 €) hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard, à compter de la date de prise d'effet du Bail. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;
- Toute infraction au Règlement d'occupation annexé au Bail sera sanctionnée (mis à part les cas de force majeure réputés sérieux, indéniables et non-contestables) par une pénalité forfaitaire et irréductible de sept-cent-cinquante euros (750 €) par jour, ce montant étant indexé dans les mêmes conditions que le Loyer. La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie d'huissier nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail, ses tacites prolongations ou renouvellements éventuels ;
- En cas de non-conformité des installations et/ou aménagements du Preneur avec l'Annexe Durable visée à l'Article 4.7 du Bail et/ou avec la réglementation en vigueur en matière de respect de l'environnement, lors d'une visite des lieux loués en application de l'Article 4.5 du Bail, le Bailleur pourra mettre en demeure le Preneur de prendre toute mesure nécessaire pour la mise en conformité de ses installations et/ou aménagements, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de non-exécution, le Bailleur sera fondé à réclamer, de plein droit et sans formalités préalables, cent (100) euros hors taxes d'indemnité par jour de retard, trente (30) jours après la première présentation de ladite mise en demeure restée sans effet. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;

- En complément des stipulations de l'Article 4.7 du Bail relatif à la gestion des déchets, dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri et/ou l'élimination des déchets, ou dans le maintien en ordre du local à déchets, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, une pénalité de cinq cents euros (500 €) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer ;
- En complément des stipulations de l'Article 4.7 du Bail relatif à la gestion des eaux usées, en cas de détérioration des réseaux notamment par obstruction, et/ou de non-conformité des rejets ou de toutes autres infractions, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, une pénalité forfaitaire de cinq-mille euros (5 000 €) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer. En outre, le Preneur sera redevable envers le Bailleur (ou le propriétaire des réseaux) des frais de remise en état des réseaux et des pénalités ou charges complémentaires qui pourraient être supportées par lui (Coefficient de pollution notamment) ;
- En cas de non-communication par le Preneur des relevés de sa consommation énergétique visés à l'Article 4.7 du Bail, le Bailleur sera fondé à réclamer au Preneur, de plein droit et sans formalités préalables, cent euros (100 €) hors taxes d'indemnité par jour de retard à compter du 30^{ème} jour de sa demande. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

2



Photographie non contractuelle

Titre IV : Conditions d'exploitation

TITRE IV : CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 4.1 – DATE DE PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

4.1.1 Durée du Bail

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives dont, à compter de sa date de prise d'effet.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et à l'expiration du Bail dans les formes et délais de l'Article L.145-9 du Code de commerce.

Dans l'hypothèse où le congé serait notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date du congé serait alors celle de la première présentation de la lettre. En outre, le congé s'il émane du Preneur, devra être adressé à peine de nullité au siège social du Bailleur.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des Articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce, afin de construire ou reconstruire l'existant, de le surélever, d'effectuer les travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux Articles L.313-1 et suivants et L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Bailleur aura également la faculté de donner congé à l'expiration du Bail, dans les formes et délais prévus par l'Article L145-9 du Code de commerce.

Les Parties sont par ailleurs convenues qu'en cas de renouvellements éventuels du Bail, ceux-ci interviendront pour une durée de dix (10) ans, aux clauses et conditions du bail expiré, avec faculté pour le Preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Dans cette hypothèse, il sera établi par les soins du Bailleur un avenant de renouvellement ou un bail de renouvellement dont le coût, d'un montant hors taxes correspondant à un mois et demi de Loyer de base indexé alors en vigueur, sera supporté par le Preneur.

4.1.2 Date de Prise d'Effet du Bail

La date de prise d'effet du Bail est fixée à :

La date de livraison du Local

ci-après la « Date de Prise d'Effet du Bail ».

Au jour de la signature du Bail, la date prévisionnelle de livraison du Local est fixée par les Parties au **02 mai 2024 au plus tard**.

Les Parties conviennent que la date prévisionnelle énoncée ci-dessus est purement indicative, qu'elle ne revêt aucun caractère contractuel, et que le non-respect de cette date prévisionnelle n'engagera pas la responsabilité du Bailleur, ainsi que le reconnaît expressément le Preneur, que ce soit sur le fondement de l'Article 1231-1 ou de l'Article 1240 du Code civil.

La date de livraison du Local sera celle du procès-verbal d'état des lieux d'entrée établi en application du dernier alinéa de l'article 2.4 du Bail.

Le Bailleur convoquera le Preneur pour la livraison du Local par tout moyen écrit moyennant un délai de prévenance de quinze (15) jours minimums.

Dans l'hypothèse où la date de livraison du Local ne serait pas respectée par le Preneur, le Bailleur pourra lui adresser, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une seconde convocation dans laquelle une nouvelle date sera indiquée sans que celle-ci ne puisse être fixée plus de quinze (15) jours après la date initialement prévue. Si le Preneur refusait d'y déférer, le Bailleur pourrait alors, à son choix, soit dresser un procès-verbal valant prise d'effet du Bail à la date indiquée au sein de

la convocation, soit considérer que le présent Bail est caduc, le Bailleur pouvant alors immédiatement et sans formalité disposer du Local.

ARTICLE 4.2 – ACTIVITE ET ENSEIGNE

4.2.1 Usage exclusif du Local

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

Activités principales : Restaurant de pâtes et vente sur place et à emporter

Activités accessoires : Vente de boissons et desserts

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

Toute activité de sorderie ou de vente de produits discount sera interdite dans le Local.

Le Preneur devra exercer dans le Local de manière simultanée, continue et permanente, la totalité des activités prévues, sans qu'aucune ne soit abandonnée, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, et ce à l'exclusion de toute autre ; la notion d'indivisibilité des activités supposant un exercice équilibré de chaque activité prévue au Bail, notamment en matière d'Articles offerts à la vente qui ne peut consister en la vente de quelques articles isolés.

L'autorisation éventuellement accordée ci-dessus de vendre à titre accessoire certains articles, ou encore dans le cas visé au 4^{ème} alinéa de l'Article L.642-7 du Code de commerce, ne s'entend que de ventes à concurrence de 10 % au plus du chiffre d'affaires global toutes taxes comprises tel que le chiffre d'affaires est défini à l'Article 3.11 du Bail.

Le Preneur reconnaît que le présent Article est une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur qui n'aurait pas conclu le Bail sans cela.

4.2.2 Enseigne du Preneur

Le Preneur s'engage à maintenir pendant toute la durée de son exploitation au titre du présent Bail, en ce compris toute tacite prolongation ou tout renouvellement éventuel, l'enseigne suivante :

PAAATES

Le Preneur aura la possibilité de changer d'enseigne mais obligatoirement pour une autre enseigne nationale de niveau de gamme et de notoriété au moins équivalente et après agrément du Bailleur sous forme d'avenant au Bail.

Le Preneur reconnaît que la clause ci-dessus est une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur qui n'aurait pas conclu le Bail sans elle.

4.2.3 Autorisations

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans le Local.

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Les notifications éventuellement adressées au Bailleur, et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur (après accord écrit de celui-ci), tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

4.2.4 Absence d'exclusivité

A titre de condition essentielle et déterminante pour le Bailleur, le Bail ne confère au Preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer, d'exploiter lui-même, de céder les autres locaux lui appartenant dans le Strip Mall et/ou dans l'Ensemble immobilier pour toutes activités, même concurrentes à celles exploitées par le Preneur.

De même, il est rappelé que le Local est situé dans un Ensemble Immobilier comprenant un Centre commercial qui pourra être composé d'une Grande Surface qui, par vocation, est susceptible d'exploiter tous rayons ou toutes activités, même connexes ou complémentaires et similaires à celles du Preneur, qui reconnaît ne disposer d'aucun recours à ce titre contre le Bailleur ou les autres propriétaires de l'Ensemble Immobilier.

4.2.5 Clause de non-concurrence

Le Preneur s'interdit, pendant la durée du présent Bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à l'activité exploitée dans le cadre du présent Bail à une distance de moins de cinq mille (5 000) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur s'interdit pendant une durée de deux (2) ans courant à compter de l'expiration pour quelque cause que ce soit du présent Bail, d'exploiter ou de s'intéresser directement à l'exercice d'une activité similaire à celle qu'il exploitait dans le cadre du présent Bail, à une distance de moins de cinq mille (5 000) mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de ces zones une exploitation préexistante, si elle a été indiquée au présent Bail.

ARTICLE 4.3 – EXPLOITATION COMMERCIALE

4.3.1 Date d'ouverture du Local au public

La date d'ouverture au public du Local est fixée au :

**Dans un délai de deux (2) mois à compter
de la Prise d'Effet du Bail**

Ci-après la « Date d'ouverture du Local au public ».

Le Preneur s'oblige à entreprendre son exploitation à compter de cette date.

4.3.2 Garnissement

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

Le Preneur s'oblige à détenir dans le Local, en permanence, une quantité suffisante de marchandises pour pouvoir satisfaire les demandes de la clientèle qui se rend dans le Local pour simultanément y effectuer des achats et les retirer, et conserver à cette fin un personnel suffisant.

4.3.3 Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur s'oblige à :

- à maintenir, à compter de la Date d'ouverture du Local au public, le Local en état permanent d'exploitation effective et normale
- exploiter de façon continue la surface de vente exacte mentionnée à l'Article 2.1 du Bail.

A défaut de respecter cette obligation, le Preneur en assumera seul les conséquences juridiques et financières et garantira le Bailleur contre tout préjudice direct ou indirect. Par ailleurs en cas d'infraction, le Bailleur pourra se prévaloir de la clause résolutoire du Bail, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts notamment en cas de perte partielle ou totale de l'autorisation d'exploitation commerciale dont dépend le Local.

Cette obligation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent Bail.

Le Preneur s'oblige à fournir annuellement au Bailleur, dans les soixante (60) jours consécutifs à la fin de chaque année civile, sa déclaration TaSCom.

- ne pas pratiquer dans le Local de soldes de marchandises en dehors des soldes légaux définis par l'Article L.310-3, I du Code de commerce ni de liquidations de stocks en dehors des liquidations autorisées avant cession ou travaux d'aménagements aux termes de l'Article L.310-1 du Code de commerce. De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice, est interdite sur le Strip Mall, sauf dérogation expresse et préalable du Bailleur ;
- n'installer dans le Local aucun appareil à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons, sans autorisation du Bailleur sous forme d'avenant au Bail ;
- ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges supérieure à leur résistance ;
- n'exercer aucune activité susceptible de donner lieu à plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, n'apporter aucune perturbation aux réseaux WIFI de l'Ensemble Immobilier ou des autres locataires ou propriétaires exploitants de l'Ensemble Immobilier ;
- respecter toute réglementation présente ou à venir et à en supporter les conséquences en matière de sécurité, d'urbanisme, d'environnement et de santé publique (et notamment celles relatives à l'amiante, à l'élimination et au tri sélectif des déchets, à la lutte contre le bruit, à la législation sur l'eau, etc.), et s'engage à n'exercer dans les lieux aucune activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la sécurité, la santé publique ou l'environnement ;
- être à jour du paiement de l'ensemble de ses contributions sociales, et à cet effet, fournir tout justificatif à première demande du Bailleur ;
- s'équiper à ses frais du matériel afin de pouvoir accepter une carte de paiement et/ou de fidélité aux conditions habituelles du marché dont le Strip Mall et/ou l'Ensemble Immobilier est équipé ou pourrait s'équiper, dans le but d'offrir à la clientèle un service utilisable chez tous les commerçants et prestataires de services, et d'apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle. Le Preneur déclare qu'il acceptera cette carte comme moyen de paiement et/ou de fidélité de ses clients ;
- respecter les clauses et conditions du Règlement d'occupation du Strip Mall, dont un exemplaire est annexé aux présentes, ainsi que les directives et recommandations, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.) et tout particulièrement à respecter les horaires d'ouverture. Le Règlement d'occupation pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur notamment en cas de modifications des textes administratifs. Le Bailleur adressera au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre émargement, le Règlement d'occupation modifié. Ses clauses et stipulations sont réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante du Bail que le Preneur s'oblige à respecter ;
- conserver le Local ouvert et éclairé en faisant fonctionner les installations individuelles de climatisation pendant toute l'année sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement d'occupation du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier annexé aux présentes et qui, à défaut, ne seront pas différents, le cas échéant, de ceux pratiqués par la Grande Surface Alimentaire, sous la seule réserve des dispositions législatives,

réglementaires ou préfectorales contraires. Cette obligation constitue une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur.

A cet égard s'agissant des ouvertures dominicales, le Preneur s'engage à respecter les ouvertures dominicales ponctuelles qui pourront être fixées par décision du Maire après avis du conseil municipal, selon les horaires d'ouverture fixés par le Règlement d'occupation du Strip Mall et/ou l'Ensemble Immobilier annexé aux présentes, et dont les dates lui seront communiquées par le Bailleur moyennant un délai de prévenance suffisant pour lui permettre de s'organiser.

En outre, dans le cas où le Strip Mall pouvait bénéficier des dispositions légales relatives au travail dominical issues de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « Loi Macron ») ou de toutes autres dispositions législatives, réglementaires ou préfectorales futures autorisant le travail dominical, le Bailleur informera le Preneur par tout moyen écrit de sa décision d'ouvrir systématiquement ou ponctuellement les dimanches au sein du Strip Mall, avec ou sans l'ouverture de la Grande Surface Alimentaire. L'amplitude horaire d'ouverture au public du Strip Mall sera identique à celle mentionnée au Règlement d'occupation annexé aux présentes. Le Bailleur accepte de laisser au Preneur un délai de deux (2) mois pour organiser au mieux, à compter de son entrée en vigueur, la mise en place de l'ouverture systématique ou ponctuelle du dimanche au sein du Strip Mall telle que décidée par le Bailleur. A l'issue de cette période de deux (2) mois, le Preneur s'engage à respecter les ouvertures dominicales selon les horaires fixés au Règlement d'occupation.

Il est en tant que de besoin précisé que l'ouverture le dimanche ne se fera que dans le strict respect de la législation et de la réglementation applicables tant au Bailleur qu'au Preneur et ne pourra par conséquent intervenir que sous réserve notamment de l'obtention de l'accord d'un nombre suffisant de salariés permettant l'ouverture de l'établissement concerné.

Plus généralement, le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au mandataire du Bailleur, aux autres propriétaires, aux colocataires ou au Président de l'Association des Commerçants, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur accepte par le présent Bail de laisser au Bailleur (ou à la personne qu'il aura mandatée, y compris un officier ministériel, un géomètre ou un auditeur technique) le droit de pénétrer dans le Local, en respectant un préavis de huit jours, aux fins de vérifier le respect de ses obligations au titre du Bail ou de procéder à des relevés pour le compte du Bailleur. En cas de constat d'infraction, les frais éventuels seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 4.4 – TRAVAUX

4.4.1 Travaux du Preneur dans le Local (initiaux ou en cours de Bail)

Pour la réalisation de ses travaux d'aménagement, initiaux ou en cours de Bail, le Preneur s'engage à respecter le Cahier des Charges Techniques annexé au Bail. Il s'engage à ne pas utiliser de matériaux pouvant contenir quelque substance que ce soit qui serait ou viendrait à être prohibée par les textes, dont notamment l'amiante et le plomb. A défaut, il sera tenu de remettre à ses frais et sous sa responsabilité le Local et ses aménagements en conformité avec les textes et/ou le Bail. Par ailleurs, il supportera la charge de toutes réparations, transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité et la législation à venir. En aucune façon, et pour quelques raisons que ce soient, le Preneur ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Le Preneur est tenu d'installer une palissade de chantier lors de la réalisation de travaux, conformément aux dispositions du Cahier des Charges Techniques joint en annexe. Le Preneur est tenu de contacter directement l'entreprise qui réalisera la palissade de chantier, référencée par le Bailleur, et selon le cahier des charges établi par le Bailleur. Tous les frais de réalisation, d'installation et de reprise éventuelle de la palissade (en tout ou partie sur simple requête du Bailleur ou de son représentant), seront réglés directement par le Preneur à l'entreprise sans que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet pour quelle que cause que ce soit. A défaut, le Bailleur réalisera aux frais du Preneur la mise en place de ladite palissade.

Le Preneur s'interdit de faire dans le Local aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction notamment de mezzanine, sans

l'autorisation expresse et écrite du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par ce dernier.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'Architecte du Centre Commercial et/ou du Strip Mall (ou du spécialiste dûment mandaté par le Bailleur) dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité, d'électricité et de protection et détection incendie du Centre Commercial et /ou du Strip Mall dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation, réalisés par le Preneur dans le Local (y compris les aménagements et autres, devenus ou non immeubles par destination) le seront sans indemnité ni participation aucune à la charge du Bailleur. Ils deviendront propriété du Bailleur en fin de bail pour quelque cause que ce soit, notamment en cas d'acquisition de la clause résolutoire, sans indemnité à sa charge.

Conformément aux stipulations de l'Article 4.10, le Bailleur pourra de manière distincte demander le rétablissement du Local dans son état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux.

Le Preneur renonce en outre à se prévaloir de l'ensemble des dispositions des Articles L.145-34 et R.145-8 du Code de commerce.

4.4.2 Autres travaux

Le Preneur s'oblige à :

- souffrir sans indemnité ni réductions de Loyer toutes réparations, tous travaux, par dérogation à l'Article 1723 du Code civil, toutes modifications, surélévations, améliorations ou même constructions nouvelles, réalisés dans l'environnement, notamment dans le Strip Mall, les Parkings, l'Ensemble immobilier ou les terrains et voiries adjacents, réalisés par le Bailleur, les autres propriétaires ou locataires de l'Ensemble Immobilier, l'administration ou tous tiers, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation à l'Article 1724 du Code civil ;
- faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, agencements divers, canalisations et appareils qu'ils soient intérieurs ou extérieurs et dont la dépose serait nécessaire ;
- supporter et exécuter, à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigé par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage, du téléphone, ou de télédistribution ;
- informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

ARTICLE 4.5 – VISITE DES LIEUX

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

Le Preneur reconnaît qu'il est indispensable qu'en dehors des heures d'ouverture au public, le Bailleur ou toute personne qu'il aura désignée puisse intervenir à l'intérieur du Local. A cet effet, le Preneur s'engage à lui fournir les clés du Local.

ARTICLE 4.6 – ESTHETIQUE, PUBLICITE

4.6.1 Esthétique

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier devra être soumis à l'approbation de l'architecte du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier.

En particulier le Preneur s'oblige à :

- n'apposer en aucun cas des affiches, panneaux publicitaires, bannières, banderoles, ni inscriptions sur les vitrines, sur les façades et toitures, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable ;
- solliciter, pour toutes enseignes, l'autorisation préalable du Bailleur, et de l'architecte du Centre Commercial et/ou du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le caractère de l'Ensemble Immobilier en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement ; en cas de refus d'autorisation, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer d'indemnité. Ces enseignes devront respecter les prescriptions impératives du Cahier des Charges et ne pourront, notamment, en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou sur le toit. Le Preneur sera en tout état de cause seul responsable des conséquences de l'apposition de son enseigne ainsi que de l'obtention éventuelle d'autorisation administrative et du paiement des taxes y afférentes.

4.6.2 Publicité

Le Preneur devra utiliser le nom du Centre Commercial, selon les modalités indiquées par le Bailleur, dans sa publicité relative à son activité dans le Strip Mall, comme seule adresse, et utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme dudit Centre Commercial.

Le Preneur autorise le Bailleur à reproduire et représenter dans tous les pays où le Bailleur exerce une activité son nom commercial, sa marque ou son enseigne ainsi que l'image du Local à des fins commerciales pour tout le temps que durera la relation contractuelle entre les Parties quelles que soient la forme, la dimension et la couleur sur tout support et notamment support papier, tels que presse, imprimé publicitaire, dépliant, prospectus, catalogue, guide, brochure, affiche, support audiovisuel et numérique tels que télévision, support off line et on line et notamment sur tout disque dur ou toute autre architecture de réseau, CD-Rom et DVD, sur tout réseau numérique privatif ou ouvert, national ou international (et notamment le réseau Internet), sans que cette liste soit exhaustive. Le Bailleur s'engage à ne pas porter atteinte au nom commercial, à la marque ou à l'enseigne du Preneur.

ARTICLE 4.7 – ENVIRONNEMENT

4.7.1 Installations classées

Le Preneur ne pourra exploiter dans le Local aucune installation classée pour la protection de l'environnement visée aux Articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

A ce titre, le Preneur déclare et garantit au Bailleur que les activités qui seront exercées dans le Local ne relèvent pas des dispositions susvisées.

4.7.2 Gestion des déchets

Dans le cas de la mise en place par le Bailleur du tri sélectif dans le Strip Mall, le Preneur s'oblige à trier ses déchets selon les dispositions prises sur le site, et à éliminer par les filières adaptées les Déchets Industriels Dangereux produits par ses activités notamment par application du Décret n° 2002-540 du 18 avril 2002 modifié par le Décret du 12 octobre 2007 et par toute réglementation ou législation postérieure ou à venir.

A ce titre, il remettra à première demande du Bailleur et sans frais pour ce dernier les copies des bordereaux de suivi des déchets.

4.7.3 Gestion de l'air

Le preneur déclare que le Local est équipé d'une hotte aspirante avec compensation de l'air extrait installé par le précédent locataire.

Il est ici précisé en tant que de besoin que l'entretien, la réparation, le remplacement et le renouvellement de cet équipement demeureront à la charge du Preneur, qui s'y oblige, pendant toute la durée du Bail.

4.7.3 Gestion des eaux usées

En vertu des Articles L.210-1 et suivants du Code de l'environnement, le Preneur s'engage à ne pas introduire dans les systèmes de collecte des eaux usées toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause, soit d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des immeubles raccordés au système collectif, soit d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement, soit d'une gêne dans leur fonctionnement ou encore d'un surcoût d'entretien.

Dans l'hypothèse où le Preneur exploiterait l'activité de restauration, il s'oblige à aménager le Local d'un bac à graisses, à le faire nettoyer et à l'entretenir à ses frais autant de fois que nécessaire selon les normes constructeur, par une entreprise agréée. Il fournira, à première demande du Bailleur et sans frais pour ce dernier, la copie du/des rapport(s) d'entretien de ladite entreprise. De même, un planning de gestion du bac à graisses devra être établi, mis à jour et communiqué au Bailleur dès l'ouverture au public du restaurant.

Pour les activités produisant des eaux usées non domestiques, le Preneur s'interdit de les rejeter dans les réseaux sans prétraitement et, en cas de signature d'une convention de rejet par le Bailleur ou le propriétaire du réseau privé avec le gestionnaire du réseau public, le Preneur s'oblige par le présent Bail à respecter les obligations de ladite convention et à prendre toutes les mesures pour rendre conforme à celle-ci ses rejets d'eaux usées. Une notification de la convention lui sera faite si sa conclusion est ultérieure à la date de signature du présent Bail.

Le Bailleur, aux frais du Preneur, pourra faire réaliser jusqu'à quatre prélèvements par an d'eaux usées pour les analyser et vérifier leur conformité par rapport à la réglementation locale sur la pollution des eaux usées non domestiques.

4.7.4 Gestion des énergies

Le Preneur s'oblige à fournir, à première demande du Bailleur, les relevés de sa consommation énergétique (eau, gaz, électricité).

4.7.5 Annexe Durable

L'Annexe Durable annexée au présent Bail précise les exigences du Bailleur en matière de respect de l'environnement et/ou d'amélioration de la performance énergétique et/ou environnementale et/ou de développement durable, ainsi que les engagements du Preneur à ce titre.

Le Preneur s'oblige à exercer son activité dans le Local et maintenir ses installations et/ou aménagements en conformité avec les termes de l'Annexe Durable et/ou de toute loi et réglementation environnementale, notamment relatives à l'amiante ou « Grenelle I et II » ou « Décret tertiaire. »

ARTICLE 4.8 – ASSURANCES

4.8.1 Assurances souscrites par le Bailleur

a) Assurances de biens

Le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande) a souscrit un contrat d'assurance garantissant l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande, les installations générales et techniques réputées par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Tempêtes ouragans, grêle, poids de la neige,
- Grèves, émeutes, attentats y compris actes de vandalisme,
- Catastrophes naturelles ;

Cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Cette assurance s'étend aux pertes financières qui seraient supportées par le Bailleur en cas de réalisation de l'un de ces risques.

Les biens sont assurés à concurrence de leur valeur de construction à neuf.

Le contrat d'assurance comportera la garantie « recours des voisins et des tiers » suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu sur les biens assurés.

b) Assurances de responsabilité

Le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande) a souscrit un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incombent du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

c) Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux et/ou de construction nouvelle

Le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre Commercial et/ou la Galerie Marchande) a souscrit, souscrira, ou fera souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- Une police « Responsabilité Civile » pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- S'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police « Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à réception définitive de ceux-ci ;
- Une police « Dommages Ouvrage » chaque fois que les dispositions légales en vigueur le nécessiteront.

4.8.2 Assurances souscrites par le Preneur

a) Assurances de biens

Le Preneur fera assurer contre les risques principaux suivants :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- Grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- Catastrophes naturelles,
- Vol,
- Bris de glace,

Cette liste de périls étant énonciative et non limitative, et ce pour :

- L'intégralité de ses aménagements.

Pour les aménagements « Immeubles par nature, par destination ou par incorporation » ceux-ci seront assurés par le Preneur, sauf si, à la date de prise d'effet du bail, le Bailleur lui a fait savoir que ceux-ci sont assurés dans le cadre de la police mentionnée à l'Article 4.8.1. ci-dessus.

- son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général l'ensemble de ses biens. Le ou les contrats pourront également comporter des garanties bris de machines et devra ou devront accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

b) Assurances pertes d'exploitation

Le Preneur souscrira une police couvrant ses pertes d'exploitation dans le cas de dommages ayant affecté les biens assurés par le Preneur et/ou par le Bailleur.

c) Assurances souscrites par le Preneur en cas de travaux

Le Preneur, en cas de travaux réalisés par lui, souscrira :

- Une police « Responsabilité Civile » en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux,

- Une police « Dommages Ouvrage » permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les Articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce conformément aux dispositions légales en vigueur.
- S'il l'estime nécessaire, une police « Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à réception définitive de ceux-ci.

d) Obligations du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, préalablement à la prise d'effet du Bail, une copie conforme de ses contrats d'assurance ou à défaut, une note de couverture dûment validée par les assureurs, et aviser le Bailleur en cas de résiliation desdits contrats.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, payer régulièrement les primes, et en justifier au Bailleur à toute réquisition.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque.

Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux à l'assureur du Bailleur afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage également à respecter les obligations habituelles en matière de prévention et de protection du site et à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

Dans la mesure où il ne répondrait pas à ces exigences et où la non-conformité ainsi constatée entraînerait un surcoût d'assurance pour le Bailleur, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toute réclamation de l'organisme de gestion technique et/ou administrative, des autres propriétaires ou locataires qui lui demanderaient le remboursement de leurs propres surcoûts de prime.

Le Preneur déclarera à son assureur d'une part, et simultanément au Bailleur d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les quinze jours.

4.8.3 Responsabilités et recours

1. Les Parties (le Bailleur et les sociétés de son Groupe - ou l'Organe désigné pour gérer l'Ensemble immobilier et/ou le Centre commercial et/ou la Galerie Marchande - et le Preneur) renoncent réciproquement à recours en cas de dommages matériels, immatériels consécutifs ou non atteignant leurs biens respectifs et ce, pour quelque cause que ce soit.

Afin que cette renonciation bénéficie également aux assureurs, les Parties s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets.

Le Preneur renonce également à tout recours contre le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble immobilier et/ou le Centre commercial et/ou la Galerie Marchande), toute société de son Groupe, le Mandataire du Bailleur, et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur pour les cas suivants :

- En cas d'actes délictueux commis dans le Local ou dans la Galerie Marchande et/ou le Centre commercial et/ou l'Ensemble immobilier, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du Strip Mall et/ou de l'Ensemble Immobilier ;
- En cas de défaut d'exploitation des autres locaux du Strip Mall ou de certains d'entre eux ;
- En cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou

d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Strip Mall ;

- En cas de contamination des réseaux de chauffage d'eau et de conditionnement d'air.

2 . Le Preneur renonce également à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, toute société de son Groupe, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs, en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble immobilier, de leur personnel, fournisseurs ou clients, et de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tout recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil.

ARTICLE 4.9 – SOUS LOCATION, LOCATION GERANCE, DOMICILIATION, CESSION

Toute violation d'une seule des stipulations du présent Article, qui toutes sont substantielles, entraînera de plein droit et si bon semble au Bailleur, la résolution du Bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire et ce, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels celui-ci pourrait prétendre.

4.9.1 Sous-location, location-gérance, domiciliation

Il est interdit au Preneur de sous-louer, de domicilier ou de se substituer toute personne morale ou physique même temporairement et à titre gratuit dans le Local, sauf autorisation préalable expresse du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par ce dernier. Le cas échéant, l'autorisation de sous-location - totale ou partielle - ne portera aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du Local expressément convenue entre les Parties ; elle ne devra, d'autre part, comporter aucune modification aux règles de détermination du Loyer.

Il est interdit au Preneur de donner son fonds en location-gérance, sauf autorisation préalable expresse du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par ce dernier. Le cas échéant, l'autorisation de location-gérance – totale ou partielle - n'emportera pas davantage de novation aux stipulations du présent bail en ce qui concerne notamment le Loyer.

La domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle preneuse à bail dans le Local est interdite. La domiciliation du Preneur dans le Local devra cesser dès son départ pour quelque cause que ce soit.

4.9.2 Droit de cession

Toute cession du seul droit au bail est interdite. Le Preneur pourra toutefois céder son droit au bail, en totalité uniquement, à l'acquéreur de son fonds de commerce, sous réserve :

- de la purge du droit de préemption du Bailleur tel que prévu ci-dessous à l'Article 4.9.3. ;
- du paiement préalable par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit, le cessionnaire étant responsable vis à vis du Bailleur de toutes sommes dues par le cédant au titre du présent bail.

Le Preneur devra présenter le cessionnaire à l'agrément du Bailleur, avec toutes les précisions nécessaires formulées par écrit quant à sa solvabilité et, plus généralement, sa capacité à respecter les stipulations du Bail.

Le Preneur restera garant solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement du Loyer, des charges et de leurs accessoires, et plus généralement pour le respect et la bonne exécution de l'ensemble des clauses du Bail.

Cette garantie solidaire sera limitée à trois (3) ans à compter de la date d'effet de la cession.

La garantie solidaire ne s'appliquera pas dans l'hypothèse où le Bailleur aurait mis en œuvre le droit de préemption à son profit ou au profit d'un tiers.

La cession devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seings privés rédigé par un professionnel du droit, dont le texte intégral et définitif devra être préalablement notifié au Bailleur quinze (15) jours au moins avant la signature.

Le Bailleur sera appelé à concourir à la cession mais le cas échéant son intervention n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations du Bail en vigueur.

A cette occasion, il sera établi par les soins du Bailleur un avenant d'agrément de cession dont le coût, d'un montant hors taxes correspondant à un mois et demi de Loyer de base indexé alors en vigueur, sera supporté par le cessionnaire.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur dans les conditions prévues au Bail.

Par ailleurs, dans toutes les hypothèses de transfert du présent Bail (à l'exception toutefois des hypothèses de transmission à titre universel des éléments d'actifs et de passif, soumises aux modalités d'information prévues au à l'Article « INSCRIPTIONS – OBLIGATION D'INFORMATION – NANTISSEMENTS » du présent Bail), il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'Article 1690 du Code civil, dans le mois de la signature et ce aux frais du Preneur.

En cas de cession sous quelque forme que ce soit, le cédant convoquera le Bailleur à l'établissement de l'état des lieux préalable à la prise de possession des lieux loués par le cessionnaire conformément aux dispositions de l'Article L.145-40-1 du Code de commerce, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze (15) jours à l'avance et ce sous peine de résiliation du présent Bail.

De la même manière, le cédant convoquera pour la même date le cessionnaire, de telle sorte que cet état des lieux soit opposable à l'ensemble des parties : Bailleur, cédant, cessionnaire.

Par ailleurs, si cet état des lieux est établi par Huissier, les frais en seront partagés par moitié entre le Bailleur et le cédant. En tant que de besoin, le Preneur autorise tout Huissier envoyé par le Bailleur à pénétrer dans le Local à l'effet d'établir cet état des lieux. Il est précisé que seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison du Local, visé à l'Article 4.1. du Bail, fera foi.

En outre, et par dérogation aux dispositions de l'Article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur pourra informer le ou les cédant(s) de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai de trois (3) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

4.9.3 Droit de préemption du Bailleur

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

Le Preneur s'engage et se porte fort des engagements de ses associés ou actionnaires du respect du droit de préemption du Bailleur, qui s'applique également en cas de cession de la totalité des parts ou actions de la société titulaire du bail, d'apport du droit au bail, ou de toute opération liée au droit des sociétés ou droit des successions ou droit de la famille.

Seule la transmission universelle de patrimoine (TUP) d'une société par application de l'Article 1844-5 du Code civil, ainsi que la fusion-absorption ou scission de sociétés et l'apport partiel d'actifs par application des Articles L.236-1 et suivants du Code de commerce, en sont exclus conformément aux dispositions de l'Article L.145-16 alinéa 2 du Code de commerce. En ce cas, le Bail sera automatiquement transféré à la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine, ou à la société issue de la fusion ou scission, ou à la société bénéficiaire de l'apport, sans changement.

Afin de purger le droit de préemption du Bailleur, le Preneur devra lui notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la copie intégrale de son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de plein droit de la notification : le nom et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège s'il s'agit d'une personne morale, en y joignant l'état civil ou un extrait K Bis délivré par le registre du commerce et des sociétés, le prix de vente du fonds de commerce, les modalités de paiement, la liste des salariés, leur statut, leur salaire, l'attestation de la Commune du lieu de situation du fonds de commerce précisant qu'elle n'est pas située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007) ou la copie de la déclaration préalable qu'il aura envoyée ainsi que tout document justifiant que la Commune a renoncé à exercer son droit de préemption si elle est située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que le lieu, jour et heure prévus

pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux (2) mois après réception de cette notification par le Bailleur.

Dans l'hypothèse où (i) l'opération ne serait pas régularisée dans le délai indiqué sur le projet de cession, ou (ii) l'une au moins des conditions principales de la cession dont notamment la personne du cessionnaire et/ou le prix serait modifiée, le droit de préemption du Bailleur devrait de nouveau être purgé dans les mêmes conditions.

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

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, de sa décision d'acquérir, à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer, le fonds de commerce aux conditions qui lui ont été notifiées. Etant précisé que le délai d'exercice du droit de préemption sera automatiquement porté à deux (2) mois dans l'hypothèse où la notification du projet de cession interviendrait entre le 1^{er} juillet et le 31 août ou entre le 23 décembre et 31 décembre de l'année.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, le principe de la cession sera réputé irrévocable et définitif au jour de la notification par le Bailleur de l'exercice de son droit de préemption, la régularisation de la cession devant ensuite être réalisée sous un (1) mois.

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

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

Le Preneur déclare par ailleurs au Bailleur qu'il n'a accordé à autrui, notamment par un contrat de franchise éventuel, aucun autre droit de préemption ou de préférence sur la vente du fonds de commerce exploité dans le Local.

ARTICLE 4.10 – RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur s'oblige, lors de la restitution du Local au Bailleur, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, à justifier, par présentation des acquits, du paiement de l'ensemble de sommes dues au Bailleur notamment au titre du Loyer, des indemnités d'occupation, des charges, taxes, impôts et redevances ou tous autres accessoires à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur s'oblige à rendre le Local en état de réparation et d'entretien conforme au Bail et à acquitter, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Si bon semble au Bailleur et conformément aux stipulations de l'Article 4.4.1., celui-ci pourra demander l'enlèvement de tous les aménagements réalisés par le Preneur et la remise en état consécutive aux frais du Preneur.

A cet effet et au plus tard à la date d'expiration de la location, il sera établi, en présence du Preneur qui sera dûment convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au moins soixante-douze (72) heures à l'avance, un état des lieux comportant relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au Preneur. Le Bailleur pourra demander à son Architecte, auquel les deux Parties donnent à cet effet mandat d'intérêt commun et irrévocable, d'établir ledit état des lieux.

L'Architecte du Bailleur, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations incombant au Preneur et notifiera ce montant à chacune des Parties par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception non motivée.

L'état des lieux de sortie est réputé contradictoire à l'égard du Preneur et sera opposable à ce dernier sans réserve.

Si l'état des lieux de sortie est rédigé par Huissier, les frais en seront partagés par moitié entre le Preneur et le Bailleur.

Si bon semble au Bailleur, un pré-état des lieux pourra être établi dans les mêmes conditions, un mois avant l'état des lieux de sortie visé ci-avant.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur et à ses frais, dans le mois précédant la libération du Local, les documents ci-dessous :

- dans l'hypothèse où la commune viendrait à être située par arrêté préfectoral dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, un état parasitaire de moins de trois mois (Loi n° 99-471 du 08/06/1999 relative à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages),
- un rapport concluant à l'absence ou à la présence de matériaux et produits de construction contenant de l'amiante établi par un organisme habilité à effectuer la recherche d'amiante (décrets n° 96-97 du 07/02/1996 et n° 97-855 du 12/09/1999 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis).

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

Aussi, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur et à ses frais, dans le mois précédant la libération du Local, les documents ci-dessous :

- les trois dernières années des relevés de consommation énergétique du Local,
- les données de référence déclarées sur la plateforme OPERAT
- la dernière attestation annuelle disponible sur la plateforme OPERAT mise en place par l'ADEME.



Photographie non contractuelle

Clause résolutoire

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

La présente clause sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du Bail et de ses annexes, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des dispositions des Articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145.20 à R.145.33, R.145-35 à R.145-38 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et celles non abrogées et non codifiées du décret du 30 septembre 1953 ainsi que les textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux.

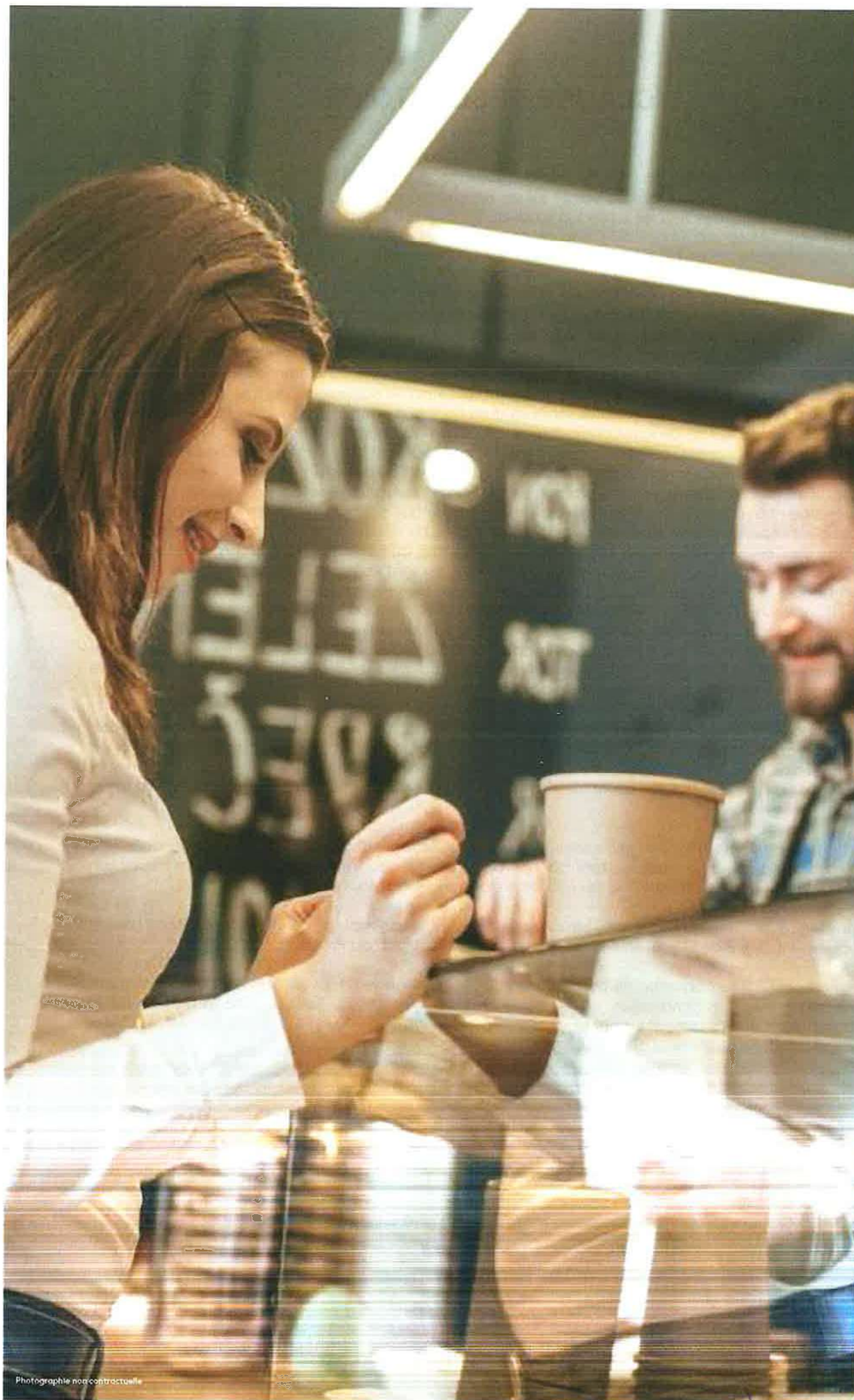
Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de Loyer (et notamment à défaut de règlement du Loyer variable additionnel visé à l'Article 3.1 du Bail, ou de tout nouveau Loyer, ou de l'arriéré de Loyer suite à la fixation du Loyer du bail de renouvellement), d'un seul terme ou fraction de terme de l'indemnité d'occupation (due soit contractuellement dans les termes du présent Article, soit dans les termes de l'Article L 145-28 du Code de Commerce, dans l'hypothèse où un congé avec refus de renouvellement serait délivré par le Bailleur, où dans le cas où ce dernier exercerait son droit d'option), de toutes sommes dues au titre du dépôt de garantie et notamment par l'effet du réajustement ou de la reconstitution du dépôt de garantie conformément aux stipulations de l'Article 3.7, des Charges afférentes aux Parties Communes et des Charges afférentes au Local incombant au Preneur aux termes de l'Article 3.12, des intérêts ou pénalités de retard, de tous frais, des contributions dues au titre du Fonds Commun de l'Article 3.14 et, plus généralement, de toutes sommes qui viendraient à être dues par le Preneur au Bailleur, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail ou de non-respect des Annexes et notamment du Code de Conduite Ethique des Affaires et des Partenaires, du Règlement d'occupation et du Cahier des Charges Techniques, y compris toutes les sommes qui y sont visées, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire si, dans un délai d'un (1) mois suivant un commandement ou une mise en demeure délivré par Huissier de justice 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 du délai ci-dessus, et ce sans préjudice de dommages et intérêts dont le Bailleur pourrait se prévaloir.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un (1) mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par Huissier de justice et resté infructueux, 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'ajoutant de plein droit au premier terme de Loyer suivant.

La constatation d'une infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie d'Huissier de justice nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail, ses tacites prolongations ou renouvellements éventuels.

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

En cas de procédure contentieuse ou précontentieuse quelconque, tous les frais tels que notamment l'envoi des lettres recommandées, ou les honoraires des avocats du Bailleur dans la mesure de la condamnation aux dépens du Preneur conformément à l'Article 700 du Code de Procédure Civile, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.



Photographie non contractuelle

Récapitulation des pièces contractuelles

2

3

RÉCAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles, outre l'Identité des Parties, comprennent :

- 1 - Le présent Bail, y compris son Exposé, les Déclarations du Preneur et la Convention des Parties,
- 2 - Le plan du Local,
- 3 - Le Cahier des Charges Techniques, y compris ses annexes,
- 4 - Le Règlement d'Occupation,
- 5 - Le dossier des diagnostics techniques,
- 6 - Le Code de Conduite Ethique des Affaires et des Partenaires,
- 7 - L'Annexe Durable,
- 8 - A titre informatif, l'attestation annuelle portant sur le Local dès lors qu'elle sera accessible au Bailleur sur OPERAT ou qu'elle lui sera transmise par le précédent occupant s'il y a lieu.

A compléter selon les documents contractuels du dossier

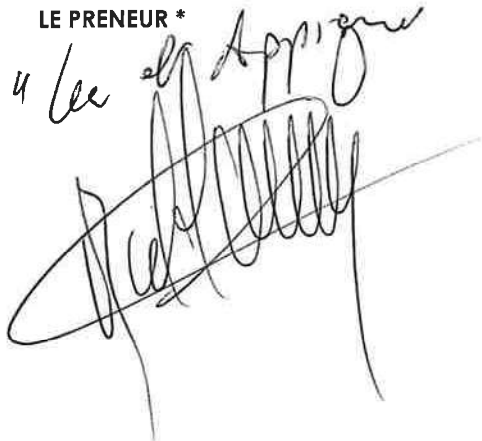
Documents que le Preneur s'oblige à respecter.

Établi à

Le 14/03/2024

En en trois exemplaires.

LE PRENEUR *

4 Lee el Approuvé


LE BAILLEUR *

Lee el Approuvé


* Faire précéder la signature de la mention « Lu et Approuvé »