

BAIL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNÉES

[REDACTED]
Société en nom collectif au capital de 1 525 €, dont le siège social est à [REDACTED]
[REDACTED] immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro [REDACTED], représentée par la SAS
[REDACTED] en qualité d'associé gérant elle-même représentée par son président Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] ou toute personne de la [REDACTED] s'y substituant dûment habilitée à l'effet des
présentes,

Ci-après-désignée « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

Et

[REDACTED]
Né le [REDACTED], demeurant au [REDACTED] à
[REDACTED]

Ci-après-désigné « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

Le PROPRIETAIRE, le BAILLEUR et le PRENEUR sont désignés ensemble aux présentes les « Parties » et individuellement une « Partie ».

EXPOSE PREALABLE

(A) L'opération immobilière

La [REDACTED] est propriétaire de l'assiette foncière du programme de construction ci-après défini, situé à La Teste de Buch (33260), avenue du Parc des Exposition, Lieu-dit la Lande des Deux Craste et Bonneval, cadastrée GZ n° 218,219, 221, 222, 223 et 224.

D'une contenance totale d'environ 16 ha.

La [REDACTED], futur acquéreur du terrain et actuel BAILLEUR envisage sur ce terrain, la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant plusieurs bâtiments ci-après désigné le « Retail Park » comprenant :

- Un ensemble de commerces développant une surface de plancher de 21.333 m² environ
- 640 places de stationnement dont 40 places réservées aux personnes à mobilité réduite
- Un ensemble de VRD secondaires, de desserte, d'aires de circulation, de livraison, de locaux techniques et d'espaces verts

Pour la réalisation du Retail Park, [REDACTED] S a obtenu :

- le 27 novembre 2013, une autorisation d'aménagement commercial délivrée par la commission nationale d'aménagement commercial, par décision n°1344 DR portant sur la création de 15.280 m² de surface de vente. Elle est définitive à ce jour pour avoir été confirmée par une décision du Conseil d'Etat en date du 25 novembre 2015 (CE 25 novembre 2015, Confédération pour les Entrepreneurs et la Préservation du Bassin d'Arcachon, req. n°390029).
- le 10 juillet 2015, un arrêté de permis de construire n°PC 033 529 14 K0204 délivré par Monsieur le Maire de La Teste de Buch. Il est définitif à ce jour définitif en l'absence de recours des tiers et d'exercice du droit de retrait.

En l'état actuel du calendrier prévisionnel de réalisation, l'ouverture du Retail Park au public est prévue entre le 1^{er} novembre 2017 et le 31 mars 2018, cette date pouvant être repoussée au regard notamment d'impératifs commerciaux et/ou de la survenance d'un cas de force majeure.

En tant que de besoin, le PRENEUR déclare reconnaître expressément qu'à la signature des présentes, les dates visées aux différents Chapitres des présentes, et particulièrement la date prévisionnelle de livraison et la date prévisionnelle d'ouverture au public du Retail Park sont purement prévisionnelles, et matériellement impossibles à fixer avec précision.

Il renonce en conséquence expressément à se prévaloir du report et/ou du non maintien de telle ou telle de ces dates, notamment pour refuser l'exécution des obligations souscrites aux présentes.

Le BAILLEUR se réserve par ailleurs la faculté d'apporter au Retail Park toutes modifications non substantielles, pouvant nécessiter un dépôt de permis modificatif, compatibles avec la destination des lieux, les implantations des lots du plan masse, et les exigences des autorités administratives compétentes.

En l'espèce, le BAILLEUR a identifié la nécessité de faire la demande d'un permis de construire modificatif. Le dépôt de ce permis de construire modificatif a été effectué au 03/08/2017.

(B) Caractéristiques d'un bail dans un ensemble commercial

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance des particularités d'un Retail Park, qui conduisent à ce que :

- Le PRENEUR s'engage irrévocablement à respecter et à faire respecter par les personnes dont il répond, l'ensemble des règles et règlements applicables à tout moment au Retail Park et/ou à ses exploitants tels que, sans que cette liste ne soit exhaustive, le Règlement Intérieur qui précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Retail Park ;
- Les parties communes entraînent des prestations et charges différentes de celle d'un commerce traditionnel indépendant ;
- Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs et sont notamment soumis aux aléas de la commercialisation. Ils ne concernent en outre, que les caractéristiques générales du Retail Park et ne comportent donc aucune garantie d'une immuabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variations de la conjoncture et les opportunités de la distribution ;
- Le BAILLEUR conserve la faculté de réaliser toutes modifications ou extensions éventuelles du Retail Park par rapport au projet ci-dessus indiqué. Il restera également libre de modifier, à sa seule convenance, les distributions, les accès au Retail Park, les flux de circulation, les emplacements de tous locaux et de toutes implantations commerciales. Le PRENEUR acceptant de se soumettre, si besoin est, à ces modifications dans la mesure où elles ne modifient de façon substantielle ni la destination générale du Retail Park, ni la superficie de son local et dans la mesure où elles ne rendront pas impossible l'exploitation de celui-ci prévue par le Bail.
- La responsabilité du BAILLEUR ne saurait être impliquée quant à l'évolution, quelle qu'en soit sa nature, de l'activité des commerces installés dans le Retail Park. Le BAILLEUR aura donc exécuté son obligation de délivrance sous la seule condition d'avoir mis à la disposition du PRENEUR le local dans les conditions prévues aux présentes.
- L'intérêt de réaliser une action de promotion et d'animation, laquelle sera assurée directement ou indirectement par Le BAILLEUR avec la création d'un Fonds commun. Le PRENEUR qui reconnaît l'importance du rôle de ce Fonds, a fait part au BAILLEUR de son souhait d'y apporter son concours.

De sorte que le PRENEUR déclare avoir parfaite conscience et connaissance desdites règles et règlements actuellement applicables au Retail Park, et plus généralement de sa situation juridique et des obligations et sujétions de toute nature, qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance au Retail Park.

*

*

*

Le PRENEUR a souhaité prendre à bail le local tel qu'il est décrit plus amplement au Chapitre II des présentes.

Le présent contrat de bail a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles cette location sera réalisée.

Il est précisé en tant que de besoin, que l'exposé préalable fait partie intégrante du Bail et que le Bail forme l'intégralité de l'accord entre les Parties et annule et remplace par conséquent tous échanges, correspondances et éventuelles conventions antérieures entre les Parties concernant ce même objet.

*

*

*

CHAPITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES

1) DESIGNATION DU BIEN

N° du local	Surface GLA
B04-3	170 m ²
S.P.H.O.N	dont surface de vente
	m ²
Surface annexe	dont surface de vente
NEANT	NEANT
Surface de mezzanine	dont surface de vente
NEANT	NEANT

Tels que figurant sur les plans ci-annexés (**ANNEXE 2** Plan du Local - Plan indicatif du Retail Park).
La surface contractuelle exacte sera déterminée suivant les dispositions de l'article 2 du Chapitre III.

L'adresse du site est 670 av Vulcain à LA TESTE DE BUCH

2) DESTINATION DU BIEN

Les locaux sont mis à disposition pour un usage de coiffure et services associés. Le Bailleur s'engage à informer en priorité le Preneur en cas de commercialisation d'une cellule à usage de coiffure au sein du Retail Parc Les Océanides.

3) LOYER

1) A – Montant du Loyer

Le montant du loyer annuel est fixé avant indexation à :

25 000 €	hors taxes et hors charges par	an
-----------------	--------------------------------	----

Il est ici précisé que le loyer annuel est ramené à :

- La 1^{ère} année : **20 000 € (VINGT MILLE EUROS)** hors taxes et hors charges
- La 2^{ème} année : **22 500 € (VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS)** hors taxes et hors charges
- A compter de la 3^{ème} année : **25 000 € (VINGT CINQ MILLE EUROS)** hors taxes et hors charges

Il sera indexé selon les dispositions de l'article 14 du présent bail.

2) B - Indice de base servant à la première indexation du loyer

Le loyer fixe ou minimum garanti fixé au 3A sera indexé à la date anniversaire du Bail, dans les conditions fixées à l'article 14 des conditions générales :

Dernier indice ILC publié par l'INSEE au jour de la prise d'effet du bail	soit	à paraître
---	------	------------

Pour la première indexation :

Le loyer sera indexé en fonction de la variation intervenue entre le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail et celui publié à la date anniversaire du Bail.

Pour l'indexation des années suivantes :

L'indice de révision étant l'indice des loyers commerciaux du même trimestre de l'année suivante.

3) C - Paiement du loyer

- Date de départ du Loyer : A compter de la date de fin des travaux d'aménagement du local dans une limite de 2 mois à compter de la livraison des locaux

- Date de versement du premier Loyer : A compter de la date de fin des travaux d'aménagement du local dans une limite de 2 mois à compter de la livraison des locaux

4) CHARGES LOCATIVES

Date de versement de la première provision pour charges : à compter de la prise d'effet du bail

Le PRENEUR versera chaque trimestre, en même temps que le loyer, une provision pour charges égale au quart du budget prévisionnel annuel lui incombant ; pour la première année le montant de cette provision est fixé à :

2 210 €	hors taxes par	An
---------	----------------	----

Le budget prévisionnel de charges et le montant de la provision pour charges pour chaque année sera communiqué au PRENEUR par Le BAILLEUR ou le Gestionnaire du Retail Park.

5) DEPOT DE GARANTIE - GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

6 250 €	non taxable
---------	-------------

Date de remise : un mois avant la prise d'effet

A compter de la prise d'effet du présent Bail, le dépôt de garantie sera réajusté de sorte que le montant dudit dépôt soit, toujours, égal à un terme du loyer.

6) FRAIS DE DOSSIER

Le PRENEUR verse au BAILLEUR, à la signature des présentes, au titre de frais de dossier, la somme de :

1 500 €	Hors T.V.A.
---------	-------------

7) DROIT D'ENTREE

Le PRENEUR devra, d'autre part, régler lors de la signature des présentes un droit d'entrée établi forfaitairement à :

NEANT	Hors T.V.A.
-------	-------------

8) FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE (PILOTE B)

Le PRENEUR devra, régler au BAILLEUR lors de la signature des présentes des frais d'assistance technique dans le cadre de l'aménagement du Local jusqu'à l'ouverture au public, fixés forfaitairement à :

NEANT	Hors T.V.A.
-------	-------------

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 les frais d'assistance technique.

9) COMPTE PRORATA

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR le jour de la livraison du Local, le compte prorata correspondant à la période du chantier commençant à courir à compter de la livraison du Local jusqu'à son ouverture au public, au titre de sa participation dans les dépenses d'intérêt commun relatives aux chantiers des PRENEURS, qui comprendra notamment les frais de nettoyage des parties communes, l'évacuation des déchets liés aux travaux d'aménagement, le gardiennage éventuel, la consommation d'eau des parties communes, d'électricité des parties communes et ce dans le respect du Cahier des Charges Techniques (**ANNEXE 3 : Cahier des Charges Techniques**) établi forfaitairement à :

NEANT

Hors T.V.A.

10) FONDS COMMUN DU RETAIL PARK

Dès la création du Fonds Commun dans les conditions prévues à l'article 25 du Chapitre III du présent bail, le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR une contribution annuelle d'un montant de :

5 €

Hors T.V.A par mètre carré GLA
(hors indexation)

La surface retenue sera la surface GLA indiquée à l'article 1 précité du présent Chapitre II.

La TVA en sus demeure à la charge du PRENEUR.

Cette somme restera définitivement acquise au BAILLEUR en tout état de cause en fin de bail.

11) CLAUSE « INTUITU PERSONAE »

Il est expressément convenu entre les PARTIES que les dérogations aux Conditions Générales et notamment financières stipulées ci-dessus sont consenties « intuitu personae » au seul bénéfice du PRENEUR signataire des présentes.

En conséquence, dans les hypothèses où ce dernier perdrait, de quelque manière que ce soit, la qualité d'exploitant du fonds dépendant du Local, les dérogations aux Conditions Générales et notamment financières stipulées ci-dessus cesseraient de s'appliquer de plein droit et sans qu'il soit besoin d'aucune notification à compter de la survenance de l'un de ces événements.

12) LIVRAISON DES LOCAUX

Conformément à l'Article 6 du Chapitre III Conditions Générales, la livraison du Local est subordonnée à la remise de l'attestation de l'autorisation de prélèvement, l'attestation justifiant la souscription des Polices d'assurance visées à l'article 29 du Chapitre III des Conditions Générales, et au versement par le PRENEUR dans les délais convenus aux présentes, des sommes ci-après :

- dépôt de garantie ;
- premier terme du loyer ;
- honoraires et frais d'actes ;
- participation au compte prorata ;
- droit d'entrée ;
- etc.

En tout état de cause le local sera livré au plus tard le 23/04/2018.

13) NON OUVERTURE AU PUBLIC A LA DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC DU RETAIL PARK

Indemnité forfaitaire de 2 € hors taxes par mètre carré de Surface GLA et par jour de retard.

14) AMENAGEMENT-ENTRETIEN

Délai de réalisation des Travaux d'Aménagement du PRENEUR : 8 semaines à compter de la livraison du Local. Il est ici rappelé au PRENEUR qu'il devra impérativement achever les travaux de son Local avant le 15/06/2018 et qu'il s'engage pour une ouverture au public au plus tard au 15/06/2018.

15) ELECTION DE DOMICILE

Le PRENEUR élit domicile en son siège social

CHAPITRE II – CONDITIONS GENERALES

1) NATURE DU BAIL

Le présent bail commercial est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions locatives, ci-après stipulées, valables pour toute la durée du bail et de ses renouvellements et/ ou prorogations indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et notamment des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60, D. 145-12 à D. 145-19 et R.145-1 à R145-37 du Code de commerce, que le PRENEUR s'engage à respecter (le Bail).

Elles s'imposeront tant au PRENEUR qu'à ses éventuels successeurs légitimes.

Ainsi, dès la livraison du Local au PRENEUR réalisée, celle-ci emportera de plein droit la prise d'effet automatique du Bail à la date de livraison, les Chapitres II à III des présentes trouvant en conséquence à s'appliquer de plein droit entre les Parties sans qu'il soit nécessaire de les rappeler plus avant ou d'en formaliser autrement leur mise en œuvre.

2) CARACTERISTIQUES DU LOCAL**2.1 Caractéristiques**

Le Local consiste en un ou plusieurs locaux commerciaux repérés sur le ou les plans figurant en Annexe 2 et dont les caractéristiques figurent aux Conditions Particulières, sans qu'il ne soit besoin d'en faire une plus longue désignation.

Il sera livré au PRENEUR, notamment, dans les conditions définies ci-après à l'article 6 et au(x) plan(s) annexé(s) aux présentes.

Le Local est stipulé indivisible.

2.2 Surface GLA du Local

La « Surface GLA » est définie comme étant la surface brute de plancher du Local mesurée au sol comme suit :

- . au nu extérieur des murs périphériques lorsque ces murs séparent les locaux de l'extérieur ou du mail ;
- . à l'axe des murs séparatifs entre deux parties privatives, entre parties privatives et locaux communs ou techniques, circulations communes ;
- . aux limites des parties communes côté mail.

La Surface GLA du Local telle que spécifiée dans les Conditions Particulières fait foi entre les Parties de manière définitive et irrévocable, et ne pourra donner lieu à aucune contestation de la part du PRENEUR.

La surface GLA précisée aux Conditions Particulières du bail pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins en deçà de laquelle ni Le BAILLEUR ni le PRENEUR ne pourront élever aucune contestation ou réclamation en se référant à la consistance des lieux tels que décrits aux présentes.

Dans l'hypothèse où cette surface serait strictement supérieure ou inférieure de plus de 5 % à la surface GLA indiquée aux présentes, il sera procédé à un ajustement en plus ou en moins du loyer en principal et des charges, pour les m² de surface GLA au-delà de la tolérance en fonction des conditions financières figurant aux conditions particulières du bail.

Dès à présent, le PRENEUR accepte les conséquences de cette variation.

Dans le délai de 1 mois suivant la prise de possession du Local, et ce à peine de forclusion expresse, le PRENEUR aura la faculté de solliciter un mesurage des surfaces indiquées aux stipulations particulières du présent bail, en faisant connaître sa décision au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le géomètre-expert de l'opération réalisera un métré in situ aux frais exclusifs du PRENEUR qui s'y oblige.

Sans contestation dans le délai de 1 mois à compter de la remise de ces relevés, le PRENEUR et Le BAILLEUR seront réputés avoir accepté les surfaces réelles résultant du calcul des Géomètre.

Le PRENEUR déclare par ailleurs, accepter les lieux dans l'état où ils se trouveront tels qu'ils existeront, s'entendront et se comporteront avec toutes leurs dépendances au jour de la prise d'effet du Bail, toute variation entre la réalité et les matériaux, équipements ou matériels utilisés ne pouvant entraîner une quelconque modification des dispositions du présent Bail.

2.3 Surface de vente soumise à autorisation

La surface de vente du Local est spécifiée aux Conditions Particulières.

Conformément aux règles d'aménagement commercial et à l'autorisation d'exploitation commerciale précitée dont fait l'objet le Local, le PRENEUR s'engage pendant toute la durée du Bail et de ses prorogations et renouvellements éventuels à exploiter à la vente la totalité de la surface de vente du Local, ni plus, ni moins, le reste de la surface du Local ne pouvant donc être qu'à usage de réserve, stockage, sanitaires locaux techniques, locaux sociaux, aires de livraison, et ce en conformité avec les dispositions du Bail.

Le PRENEUR devra procéder, de manière régulière et à bonne date auprès de l'organisme chargé du recouvrement de la taxe sur les surfaces commerciales ou tout organisme qui s'y substituerait, à toute déclaration et au paiement de toute taxe, dont il pourrait être redevable au titre de son activité, et en justifier annuellement au BAILLEUR.

Le respect par le PRENEUR des dispositions du présent article étant une condition essentielle de la volonté du BAILLEUR de conclure le Bail, tout manquement du PRENEUR à ce titre permettra notamment au BAILLEUR d'actionner la clause résolutoire du Bail telle que prévue à l'article 35.

3) DESTINATION

Le Local est compris dans un ensemble immobilier à usage de centre commercial. Cet ensemble constitué de magasins et services, est organisé, conçu, planifié, réalisé et géré, en vue de satisfaire les besoins de la clientèle. Dès lors, le PRENEUR accepte d'assumer les obligations tenant à la spécificité du concept de centre commercial, qui exige la mise en place et le maintien permanent d'une organisation rationnelle et équilibrée des commerces et services exploités en son sein afin que chaque unité composant le centre commercial puisse exercer une attraction propre et bénéficier d'un effet global de synergie.

Par conséquent, le Local devra être affecté par le PRENEUR à l'usage exclusif défini aux Conditions Particulières. Le PRENEUR s'engage en conséquence à exercer de manière permanente dans le Local la totalité des activités stipulées aux Conditions Particulières, à l'exclusion de toute autre.

Le PRENEUR déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter d'une évolution de la zone d'implantation du Retail Park, de la concurrence, du dynamisme des commerçants du Retail Park, des actions commerciales relevant du Fonds Commun, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Retail Park.

En conséquence, le PRENEUR renonce expressément à se prévaloir des dispositions l'article 1723 du code civil, Le BAILLEUR pouvant notamment être amené pour assurer un meilleur fonctionnement d'ensemble du Retail Park, à modifier la distribution de celui-ci, la destination de tous locaux, de toutes implantations commerciales, les accès, les flux de clientèle, les emplacements de parking... cette liste n'étant pas limitative, sans que le PRENEUR puisse formuler une quelconque réclamation de ce chef.

Il est précisé que toute référence au permis de construire n'est faite qu'à titre purement indicatif et que seuls les plans du Local dont le PRENEUR aura la jouissance privative en vertu des présentes, sont contractuels.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper sans titre tout autre surface du Retail Park que celle objet du présent bail, sous peine de résiliation de ce dernier.

Le PRENEUR déclare avoir apprécié lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité de l'ensemble du Retail Park que celle du Local objet des présentes, de sorte que Le BAILLEUR ne sera en aucun cas tenu responsable de la réalisation du chiffre d'affaires effectif du PRENEUR par rapport aux surfaces louées ; Le BAILLEUR ne souscrivant aucun engagement de quelque nature que ce soit à cet égard.

4) MODIFICATIONS DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR ne pourra, préalablement à la date de prise d'effet du Bail, réaliser aucune modification du Local ayant un impact substantiel sur ce dernier, sans l'accord préalable et écrit du PRENEUR, sauf (i) les modifications résultant de prescriptions de l'administration ou techniquement indispensables à l'achèvement du Local ou (ii) tous les travaux qui, bien que non prévus directement ou indirectement, seraient nécessaires :

- au respect des règles de l'art, de la législation et de la réglementation impérative en vigueur à la date de délivrance du permis de construire, des documents d'urbanisme en vigueur à cette date ou d'injonctions administratives ou de décisions judiciaires ; ou
- à l'obtention d'éventuelles autorisations administratives supplémentaires et nécessaires à l'achèvement du Local, d'une éventuelle certification environnementale du Retail Park ou de l'attestation de non-contestation de la conformité totale ou partielle des travaux de construction.

Dans tous les cas, Le BAILLEUR remettra au PRENEUR un dossier complet de demande de modification et/ou travaux précisant leurs caractéristiques, leurs conséquences sur le Local Loué, leurs conséquences financières et leurs éventuelles conséquences sur la date prévisionnelle de livraison.

Le PRENEUR fera part au BAILLEUR de ses éventuelles observations par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans un délai de dix (10) jours calendaires à compter de la réception dudit dossier.

Dans l'hypothèse où l'accord du PRENEUR serait nécessaire à la réalisation des modifications et/ou travaux envisagé(e)s en vertu de ce qui précède, les Parties échangeront pour parvenir à un accord commun, étant toutefois précisé que (i) l'absence de réponse du PRENEUR dans le délai de dix (10) jours calendaires susvisé vaudra acceptation des modifications et/ou travaux envisagé(e)s et que (ii) tout refus ne pourra être motivé que par la preuve d'un impact substantiel et négatif sur l'exploitation du Local.

5) REMPLACEMENT DE MATERIAUX PAR LE BAILLEUR

Dans le cas où la fourniture de certains matériaux, matériels, équipements et fournitures prévus au Cahier des Charges Technique se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficulté d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée, etc.), Le BAILLEUR proposera au PRENEUR une référence équivalente en terme de qualité, d'esthétique et de coût.

Le PRENEUR pourra émettre des éventuelles observations dans un délai de dix (10) jours de son information. Le BAILLEUR cherchera à prendre en considération ces observations dans le choix des matériaux de substitution.

6) ACHEVEMENT-LIVRAISON DU LOCAL

La livraison du Local au PRENEUR par Le BAILLEUR sera effectuée lors de l'achèvement de sa construction dans les conditions définies ci-après. Le BAILLEUR informera, par lettre recommandée avec avis de réception, le PRENEUR de la date fixée pour la livraison du Local. Elle devra être adressée au plus tard trente (30) jours avant la date de livraison du Local.

Il est précisé, en tant que de besoin et nonobstant toute stipulation contraire, que la réalisation des travaux de construction ne saurait attribuer au BAILLEUR la qualité de constructeur au sens de l'article 1792-1 du Code civil vis-à-vis du PRENEUR, Le BAILLEUR n'étant à l'égard de ce dernier tenu que d'une obligation de délivrance du Local conformément aux stipulations du Bail.

Le Local sera livré brut de béton, fluides en attente avec l'évacuation des eaux vannes et eaux usées fournie. Les prises en charges BAILLEUR- PRENEUR sont plus amplement détaillées au Cahier des Charges Techniques¹.

Le PRENEUR s'oblige à prendre le Local en l'état dans lequel il se trouvera à la date de livraison, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucuns autres travaux et/ou adjonction d'équipement.

Le BAILLEUR ne sera tenu de procéder à la livraison du Local que :

- s'il est en possession du dossier d'aménagement du PRENEUR et s'il l'a agréé ;
- après justification de la souscription par le PRENEUR des polices visées aux présentes pour la période de ses travaux d'aménagement avec renonciation à recours contre Le BAILLEUR, ainsi que son assureur ;
- après remise par le PRENEUR des attestations justifiant de la souscription par ce dernier des polices visées à l'Article 29 des Conditions Générales ;
- après versement par le PRENEUR de toutes les sommes dont les Conditions Particulières prévoient le versement au plus tard lors de la livraison, et après remise de l'autorisation de prélèvement automatique prévue à l'Article 15 des Conditions Générales ;
- si le PRENEUR a versé au BAILLEUR le compte prorata dont il est redevable le jour de la Livraison du Local, au titre des dépenses de chantier des PRENEURS.

- plus généralement, après exécution de toutes les obligations devant être exécutées par le PRENEUR au titre du Bail préalablement à la livraison.

Lors de la livraison, il sera dressé un procès-verbal contradictoire qui définira l'état du Local et qui vaudra état des lieux d'entrée et qui emportera alors prise de possession du Local par le PRENEUR.

Ce procès-verbal sera annexé à l'avenant qui actera la date de prise d'effet du Bail.

Un état des lieux d'entrée sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du Bail et de ses annexes.

Au cas où le PRENEUR ne déférerait pas à la convocation du BAILLEUR au rendez-vous de livraison, il serait à nouveau convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception et, dans le cas où cette seconde convocation resterait sans effet, un procès-verbal de carence sera dressé au jour fixé dans cette seconde convocation et Le BAILLEUR pourra seul, si bon lui semble, soit considérer que le Bail a pris effet à la date de ce procès-verbal de carence, soit considérer, de plein droit et sans mise en demeure, le présent Bail comme nul et non avenu.

Dans le cas où Le BAILLEUR opterait pour la prise d'effet du Bail à la date du procès-verbal de carence et de manière plus générale, dans tous les cas où l'état des lieux d'entrée ne pourrait être établi amiablement du fait du PRENEUR, Le BAILLEUR mandatera un huissier de justice afin d'établir l'état des lieux d'entrée, à frais partagés par moitié entre les Parties. Dans cette hypothèse, la prise de possession du Local par le PRENEUR sera reportée à la date d'établissement de l'état des lieux d'entrée par huissier de justice, sans pour autant reporter la date de prise d'effet du Bail, qui restera en tout état de cause, fixée à la date mentionnée dans la seconde convocation.

La livraison du Local ne pourra être refusée par le PRENEUR que si l'état du Local rend impossible tout commencement des travaux d'aménagement du PRENEUR.

Dans ce cas, le PRENEUR ne prendra possession de l'immeuble que lorsque Le BAILLEUR aura remédié à ces erreurs ou défauts, ce qui sera constaté par un procès-verbal établi contradictoirement entre les parties, selon les mêmes modalités que l'établissement du procès-verbal de prise de possession. La date figurant à ce procès-verbal vaudra date de prise d'effet du bail.

Les imperfections reconnues, mais ne justifiant pas un tel refus de rentrer dans les lieux ne retarderont pas la prise de possession ; elles seront consignées dans la liste des réserves qui sera annexée au procès-verbal de prise de possession. Elles devront toutefois être supprimées ou suffisamment atténuées par des travaux de reprise effectués dans les meilleurs délais.

Il est convenu qu'en cas de refus par le PRENEUR de prendre possession des Locaux Loués dans les conditions susvisées ou en cas de contestation sur l'existence ou la nature des réserves et imperfections, une procédure d'expertise sera mise en œuvre par l'une ou l'autre des Parties, dans les conditions suivantes.

A - Désignation de l'expert

L'une ou l'autre des parties devra saisir le Tribunal de Grande Instance de la ville de situation du Retail Park, aux fins de nommer un expert judiciaire ;

ci-après désignés l'"Expert".

B - Procédure d'expertise

Le BAILLEUR présentera à l'Expert sa mission pour acceptation préalable.

L'Expert remplira sa mission au vu du Cahier des Charges Technique ci-annexé.

L'Expert devra se prononcer dans un délai de :

- 5 jours ouvrés à compter de la date de sa saisine suite à un refus de prise de possession.
- 15 jours ouvrés à compter de la date de saisine suite à une contestation sur les réserves formulées ou les travaux de levée des réserves réalisés.

L'Expert agira en qualité de mandataire d'intérêt commun. Sa décision sera définitive et sans recours et s'imposera aux Parties au même titre qu'une sentence arbitrale.

C - Missions de l'expert :

a. En cas de refus du PRENEUR de prendre possession du Local :

L'Expert sera chargé de déterminer si les réserves formulées par le PRENEUR correspondent à des défauts et erreurs de réalisation d'une importance telle qu'ils empêchent la réalisation des travaux d'aménagement du PRENEUR.

Dans l'affirmative, l'Expert sera chargé de préciser les travaux restant à effectuer pour parvenir à une situation permettant la réalisation des aménagements PRENEUR du Local, et après exécution desdits travaux, constater son achèvement.

A toutes fins utiles, il est précisé que pour le cas où le refus du PRENEUR de prendre possession des Locaux Loués ne serait pas justifié au sens des présentes, le bail sera aux termes de la décision de l'Expert censé avoir pris effet à la date de mise à disposition des lieux indiqué par Le BAILLEUR dans sa première convocation.

b. En cas de contestation entre les Parties sur la nature des réserves formulées ou sur les erreurs ou défauts à faire figurer dans la liste annexée au procès-verbal de prise de possession :

L'Expert sera chargé de déterminer si ce sont des réserves de prise de possession. Dans l'affirmative, l'Expert sera chargé de préciser les travaux restant à effectuer pour parvenir à la levée desdites réserves.

c. En cas de contestation sur le quitus de levée des réserves :

L'Expert sera chargé de déterminer si les travaux des levées des réserves ont été réalisés. Dans la négative, l'Expert sera chargé de préciser les travaux restant à effectuer pour y parvenir.

D - Rémunération de l'Expert :

Les honoraires de l'Expert seront supportés par moitié par Le BAILLEUR et le PRENEUR.

7) COMPTE PRORATA

Le PRENEUR versera au BAILLEUR le jour de la livraison du Local, une provision au titre de sa participation dans les dépenses d'intérêt commun relatives aux chantiers des PRENEURS et groupées dans le compte prorata visé en Annexe aux présentes.

Le montant de cette provision est fixé aux Conditions Particulières ci-dessus.

En outre, le PRENEUR répondra des majorations de dépenses qui lui seraient imputables du fait de la non-observation des prescriptions qui lui incombent.

8) OUVERTURE DU LOCAL AU PUBLIC

Le PRENEUR s'engage à ouvrir le Local au public au plus tard le 15/06/2018.

9) NON-OUVERTURE A LA DATE PREVUE

Cet engagement d'ouverture au public à la date prévue est une obligation essentielle du Bail. Le PRENEUR s'oblige donc à verser au BAILLEUR une indemnité forfaitaire fixée aux Conditions Particulières par mètre carré de Surface GLA loué et par jour de retard si le Local n'est pas ouvert à la date prévue. Outre le versement de cette indemnité, et si ce retard excède un mois après mise en demeure, Le BAILLEUR pourra invoquer l'acquisition de la clause résolutoire telle que prévue à l'Article 36 sans préjudice des dommages-intérêts auxquels il pourrait prétendre.

10) PRISE D'EFFET DU BAIL - DUREE

Le Bail est consenti pour une durée de **DIX** (10) années entières et consécutives à compter de la date de prise d'effet du bail.

Comme indiqué précédemment, la prise d'effet du bail est fixée à la date de livraison du Local au PRENEUR sans préjudice des conditions générales et notamment de l'article 6 relatif à l'Achèvement - Livraison du Local, et des cas de force majeure et de causes légitimes de retard au sens suivant :

- a) tout retard qui pourrait résulter, directement ou indirectement, de modifications apportées par Le BAILLEUR ou par le PRENEUR conformément à l'Article 4 ou à l'Article 21 des Conditions Générales du Bail ;
- b) les jours de retard consécutifs à des injonctions administratives ou judiciaires ordonnant ou justifiant une suspension ou un arrêt des travaux de construction ;
- c) les jours d'intempéries, sur la base des fiches de la station météorologique la plus proche du chantier;
- d) l'incendie, l'inondation ou l'explosion (en ce compris les effets directs ou indirects d'explosions ou de dégagements de chaleur) qui toucheraient le chantier ;
- e) les jours de retard imputables au PRENEUR ayant un impact sur les travaux de réalisation du Retail Park ;
- f) tout retard qui pourrait résulter, directement ou indirectement de l'ouverture d'une procédure collective (sauvegarde, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, etc.) à l'encontre de toute entreprise intervenant dans le cadre du chantier;
- g) les jours de retard consécutifs à des accidents affectant le chantier (que leur origine soit ou non extérieure au chantier), à la grève, qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du secteur socioprofessionnel du bâtiment et/ou des transports routiers ou de marchandises propres à l'approvisionnement du chantier et/ou à ses industries annexes ;
- h) une rupture d'approvisionnement en énergie ;
- i) les jours de retard consécutifs à des troubles résultant d'hostilités, émeutes, manifestations violentes, mouvements populaires, insurrections, actes terroristes, révolutions, chute d'aéronefs, pandémie, cataclysmes naturels, foudre, secousses sismiques, cyclones, tremblements de terre et autres catastrophes naturelles ;
- j) les incidences liées à un changement de législation ou de réglementation immédiatement applicable au Local ou au Retail Park ;
- k) les retards liés à des contraintes de sol et de sous-sol (en ce compris la gestion de pollution de toute nature, confortation spéciale, réalisation de fouille archéologique, découverte de vestiges archéologiques...);

- l) les retards liés aux travaux réalisés par les éventuels bénéficiaires de servitude privée et/ou publique.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, la date prévisionnelle de livraison du Local, serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite normale du chantier, augmenté du délai éventuellement nécessaire pour la mise en place de mesures permettant un retour à la normale. Ces reports de délai sont calculés par jours ouvrés.

En outre, les Parties conviennent qu'en cas de non-respect de la date prévisionnelle de livraison du Local en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou une cause légitime de retard dans les conditions établies ci-dessus, le PRENEUR ne pourra pas refuser de prendre possession du Local, prétendre à une quelconque indemnité ou exercer toute action contre Le BAILLEUR à cet égard.

Le présent bail fera l'objet d'un avenant daté au jour de la livraison du Local au PRENEUR, auquel sera annexé le procès verbal de Livraison contenant l'état des lieux de mise à disposition ainsi que la liste des éventuelles réserves.

Cet avenant actera la date de démarrage de la durée des **DIX (10) années** entières et consécutives.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales du bail à charge pour lui d'en informer Le BAILLEUR au moins six (6) mois avant l'échéance triennale ; le congé devant, en tout état de cause, être donné par acte extra-judiciaire et ce, par dérogation à l'article L.145-9 du Code de commerce.

Toutefois, le PRENEUR renonce expressément audit droit de résiliation à l'expiration de la troisième période triennale.

Les Parties conviennent en conséquence que l'exercice par le PRENEUR de son droit de résiliation pourra être exercé à l'expiration de la première et de la deuxième période triennale, le PRENEUR conservant par ailleurs la faculté de donner congé pour le terme contractuel du Bail à charge pour lui de respecter les formes et délai précisés aux présentes.

11) ACTIVITE

Le PRENEUR s'engage à :

- n'utiliser les lieux loués qu'à l'usage convenu à l'article 2 des Conditions Particulières, et sous l'enseigne définie aux Conditions Particulières ; les Parties convenant que l'enseigne constitue un élément contractuel non dissociable de la définition de l'activité exercée dans le Local.
- Si, pour une raison dont le PRENEUR démontrerait qu'elle est indépendante de son libre choix ou de son fait, ledit PRENEUR se trouvait dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation sous l'enseigne stipulée dans le Bail, il lui appartiendrait de proposer à l'agrément exprès, préalable et écrit du BAILLEUR, dans la même activité, une enseigne de notoriété et de niveau de gamme et qualité équivalentes à celle mentionnée à l'article 2 précité. Le changement d'enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.
- exploiter le Local pendant les douze mois de l'année sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le Règlement Intérieur annexé aux présentes, sous la seule réserve des dispositions législatives et réglementaires contraires, cette obligation est une condition déterminante sans laquelle Le BAILLEUR n'aurait pas conclu le Bail. En cas d'infraction, Le BAILLEUR pourra alors se prévaloir de la clause résolutoire prévue au présent Bail et aura la possibilité d'engager la responsabilité du PRENEUR aux fins d'obtenir des dommages et intérêts notamment en cas de perte partielle ou totale de l'autorisation d'exploitation commerciale.
- maintenir le Local dans un état permanent d'exploitation effective et normale,
- si les activités convenues sont multiples, le PRENEUR s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée, la seule exception à cette règle étant la stipulation éventuelle aux Conditions Particulières d'une activité accessoire, laquelle pourra être éventuellement abandonnée.
- prendre à sa charge par dérogation à l'article 1719 du code civil, tous les aménagements, travaux de mise

en conformité et ceux prescrit par l'administration dans les conditions plus amplement décrites au Cahier des Charges Techniques.

Aucune stipulation du Bail n'emporte, au profit du PRENEUR, un droit d'exclusivité ou garantie de non-concurrence quelconque, Le BAILLEUR se réservant expressément la faculté notamment de louer, ou de céder librement les autres locaux du Retail Park à tout tiers de son choix pour l'exercice de toute activité, en ce compris des activités équivalentes, concurrentes ou similaires à celles du PRENEUR.

Il est rappelé que le Local est situé dans Retail Park qui, par vocation, est susceptible d'exploiter tous rayons ou toutes activités, même connexes ou complémentaires et similaires à celle du PRENEUR.

12) LOYER

Le loyer est dû à compter de la date de prise d'effet du Bail, dont le montant est précisé à l'article 3 des conditions particulières du présent Bail.

13) DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires du PRENEUR comprend le montant total des produits, hors taxes, réalisés pendant une année civile au titre des ventes, locations, prestations de services et autres activités exercées dans ou à partir des Locaux loués, quel que soit le moyen par lequel sont passées les commandes.

Le chiffre d'affaires comprend également les ventes à tempérament ou à crédit, dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quelle que soit la somme encaissée.

Sont exclus du chiffre d'affaires du PRENEUR :

- les rabais, remises, ristournes ainsi que les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées ;
- les intérêts afférents aux ventes à crédit pris en charge par le PRENEUR ;
- les frais d'emballage et de port facturés par le PRENEUR à ses clients.

Le PRENEUR devra, pendant la durée du Bail ou de ses prorogations et renouvellements éventuels, utiliser dans les Locaux loués des caisses enregistreuses pour permettre d'établir le chiffre d'affaires propres aux Locaux, à l'exclusion de toute autre installation telle que distributeur automatique ou appareil similaire fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, etc..., si l'installation ne prévoit pas de relevé périodique enregistré des ventes faites.

Le PRENEUR devra tenir des livres, registres et documents comptables précis faisant ressortir le chiffre d'affaires réalisé dans ou à partir des Locaux, ces différentes pièces étant tenues à la disposition du BAILLEUR qui pourra en demander communication à tout moment, pendant une durée de cinq ans à compter de l'expiration de l'année considérée ou faire procéder à un contrôle par tout comptable de son choix.

Le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR, cinq jours après la fin de chaque mois, son chiffre d'affaires mensuel hors taxes et toutes taxes comprises.

A la fin de chaque année civile, le PRENEUR devra communiquer au BAILLEUR dans un délai maximum de trois mois, le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année civile écoulée hors taxes et toutes taxes comprises. La déclaration de ce chiffre d'affaires devra être certifiée par un expert-comptable désigné par le PRENEUR, à ses frais.

En cas de non communication dans les délais prescrits ci-dessus, le loyer facturé sera automatiquement majoré, à effet rétroactif du 1er janvier précédent, dans des conditions telles que le loyer annuel applicable soit supérieur de 25% à celui de l'année civile précédente, et ce jusqu'à communication du chiffre d'affaires certifié.

En cas de contrôle des comptes du PRENEUR, et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, Le BAILLEUR sera en droit, non seulement de réclamer au PRENEUR le remboursement des

frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément égal au double de celui qu'il aurait dû verser.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession du fonds de commerce et/ou de droit au bail du PRENEUR, le chiffre d'affaires pris en considération pour les besoins de l'arrêté des comptes avec le cédant sera celui réalisé à compter du 1er janvier de l'année en cours jusqu'à la date effective du transfert de propriété.

Cette article n'est pas applicable.

14) INDEXATION

Les Parties conviennent d'indexer le loyer sur l'Indice des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE, annuellement à la date anniversaire du Bail.

Pour la première indexation, l'indice de base sera l'indice figurant à l'Article 3.C des Conditions Particulières et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision, celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Au cas où l'indice ci-dessus ne pourrait plus être appliqué, les Parties décident de se référer à tout autre indice publié en remplacement ou tout indice analogue, choisi par elles-mêmes d'un commun accord, et en absence d'accord, par un expert agissant en qualité de mandataire commun des Parties à l'effet de choisir ou de reconstituer un indice légalement utilisable qui soit le plus proche de celui adopté, qui sera désigné judiciairement à la demande de la Partie la plus diligente, parmi une liste d'experts agréés auprès de la Cour de Cassation. La décision de l'expert sera définitive et sans recours. Les frais d'expert seront supportés par moitié par Le BAILLEUR et le PRENEUR.

15) MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

Le PRENEUR s'engage à acquitter, selon les modalités spécifiées ci-après, le montant du loyer fixé annuellement, en quatre paiements, par trimestre et d'avance, les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année à compter de la date d'exigibilité du loyer telle que prévue à l'article 4 des Conditions Particulières. Le premier versement, dû à cette date, portera sur la période restant à courir jusqu'au dernier jour du trimestre civil en cours.

Chaque terme sera égal à la somme :

- du quart du Loyer Minimum Garanti (indexé) ; et,
- du montant de complément de Loyer Variable provisionnel correspondant au quart de la différence positive entre, d'une part, le Loyer Variable calculé sur la base du dernier chiffre d'affaires annuel certifié du PRENEUR et d'autre part, le Loyer Minimum Garanti (indexé).

Le PRENEUR accepte irrévocablement toute cession Dailly qui lui serait notifiée par un créancier du BAILLEUR.

En cas d'émission d'une facture en cours de trimestre (notamment celle liée au réajustement du Loyer), cette facture devra être payée au plus tard trente (30) jours à partir de la date de la facture.

Le loyer sera réglé par prélèvements automatiques sur un compte bancaire désigné par le PRENEUR qui délivrera au BAILLEUR l'autorisation nécessaire.

Le PRENEUR remet au BAILLEUR à la signature du présent Bail un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique au profit du BAILLEUR, dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le PRENEUR s'engage à prendre toutes les dispositions aux fins que le compte bancaire soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement d'organisme bancaire ou de compte bancaire, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR trente jours (30 jours) avant le plus proche prélèvement, un nouvel exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement automatique dûment complété, signé et accompagné du nouveau relevé d'identité bancaire.

De par le caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée au BAILLEUR par le PRENEUR, toute opposition effectuée par ce dernier à tout prélèvement pourra entraîner si bon semble au BAILLEUR l'application de la clause résolutoire prévue à l'Article 36.

Le loyer et tous les accessoires du présent Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le PRENEUR s'engageant, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus desdits loyers et accessoires le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

16) DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent Bail, le PRENEUR a remis ce jour au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme correspond au montant hors taxe hors charges d'UN terme de loyer minimum garanti, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par Le BAILLEUR pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du Bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf application de la loi.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus au terme de l'article relatif à l'indexation, la somme versée à titre de dépôt de garantie sera de plein droit et sans formalité, indexée et ajustée dans la même proportion.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Lors du départ du PRENEUR, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant dûes par le PRENEUR à quelque titre que ce soit (réparations locatives, impôts remboursables, indemnité d'occupation...) lequel s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de loyer sur le dépôt de garantie, pour quelque cause que ce soit.

En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou d'une procédure collective équivalente à l'encontre du PRENEUR, une compensation s'opérera de plein droit entre le dépôt de garantie détenu et les sommes objet d'une la déclaration de créances faite en conformité avec les dispositions de l'article L. 622-24 du Code de Commerce.

Le dépôt de garantie pourra être en cours de Bail compensé en tout ou partie avec des sommes dues au BAILLEUR à quelque titre que ce soit, auquel cas le dépôt de garantie devra être immédiatement reconstitué par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR consent par avance, en tant que de besoin, au transfert du dépôt de garantie à tout acquéreur des Locaux.

17) CHARGES LOCATIVES

Le PRENEUR paiera au BAILLEUR ou à la personne ou la société chargée de la gestion du Retail Park (Gestionnaire du Retail Park) pour le compte du BAILLEUR, dont ce dernier notifiera l'identité au PRENEUR, sa quote-part des charges communes et ses charges privatives précisées ci-après.

Les Parties entendent, pour l'interprétation du présent article 17, par application de l'article 1164 du Code civil, ne pas vouloir restreindre l'étendue des cas et exemples cités ci-dessous pour expliquer l'obligation du PRENEUR, leur volonté commune étant que le Bail, sauf exception expresse, mette à la charge du PRENEUR toutes les dépenses du BAILLEUR liées au fait du PRENEUR, au Local, au Retail Park ou aux services communs, quelles qu'elles soient.

Tout paiement fait au Gestionnaire du Retail Park aura un caractère libératoire à l'égard du BAILLEUR :

- a) nettoyage et entretien de l'extérieur, parking et espaces verts, canalisations, frais d'eau et de voirie, déneigement, frais et matériel d'éclairage, matériel et protection incendie, location ou redevance parkings, et les taxes parafiscales s'y référant,
- b) la maintenance, l'entretien et toutes réparations ou travaux gros ou menus afférents aux parties communes, sans aucune distinction de quelque nature que ce soit, ainsi que le remplacement, notamment des façades, des verrières, installations de chauffage et de climatisation, matériel de protection incendie, réseau d'évacuation des eaux, skydômes, revêtements de sols, location ou redevance parkings, remplacement des installations suite à l'évolution des techniques ou l'obsolescence des installations,
- c) les réparations, améliorations, remplacements, modifications, déplacements ou les rénovations justifiés par les textes légaux ou résultants de textes administratifs en vigueur ou à venir, la mise en conformité, l'intérêt général de l'ensemble immobilier commercial, la performance énergétique ou environnementale ou par un cas de force majeure (catastrophe naturelle, agissement d'un tiers ...), une injonction administrative ou municipale sans que cette liste soit limitative, ainsi que l'ensemble des frais, honoraires et primes d'assurances.
- d) les rémunérations et charges sociales si elles existent du personnel affecté à l'ensemble immobilier commercial ou des entreprises extérieures chargées notamment de la sécurité, circulation, de la police, du gardiennage et de l'entretien des parties communes, le coût de leurs uniformes et de leur équipement,
- e) les frais charges et honoraires des associations notamment association syndicale libre (A.S.L) ou association foncière urbaine libre (AFUL) qui seraient mises en place, ou toutes autres dépenses dues par Le BAILLEUR du fait de la situation administrative du local,
- f) le coût d'acquisition, d'entretien et de réparations et de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien et de prévention utilisés dans les parties communes,
- g) les primes d'assurances contractées pour tout ou partie de l'ensemble Immobilier commercial, les bâtiments, les parties communes ou à usage commun, dont le parking, ainsi que l'agencement des parties communes ou à usage commun, et notamment sans que cette énumération soit limitative: les assurances incendie, explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux y compris les frais de courtage éventuels,
- h) les impôts et taxes afférents à l'ensemble immobilier commercial et/ou à l'immeuble commercial de toute nature ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des BAILLEURS, et à titre d'exemple, sans que cette liste soit limitative, l'impôt foncier et la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage qui seront appelés séparément et soumis à TVA,
- i) les coûts d'installation, d'entretien et de remplacement du matériel d'information ou de signalétique de l'ensemble immobilier commercial,

- j) si l'activité ou les choix d'exploitation d'un ou de plusieurs locataires, ou d'un groupe de locataires, devaient générer des charges supplémentaires, Le BAILLEUR se réserve la faculté de leur en refacturer la totalité.

Il est précisé qu'au cas où elles n'auraient pas encore été acquittées en totalité, toutes les taxes, redevances ou participations d'urbanisme dont le permis de construire délivré concernant le Retail Park, demeureront à la charge exclusive du BAILLEUR.

Il est ici précisé que la répartition des charges communes est établie par Le BAILLEUR indépendamment des horaires d'ouvertures des exploitants qui peuvent être propres à chaque PRENEUR en fonction de l'activité exercée dans le Retail Park (commerces, services, restaurants, etc.)

En conséquence, Le BAILLEUR se réserve le droit de majorer au PRENEUR sa quote-part de charges communes en fonction des surcoûts qui pourraient être générés par une amplitude horaire qui serait spécifique au PRENEUR.

Les charges communes facturées par Le BAILLEUR seront réparties entre chacun des exploitants du Retail et de ses extensions, au prorata des surfaces de chaque local par rapport à la totalité des surfaces du Retail et de ses extensions.

Dans la commune intention des parties, la surface exploitée s'entend de la surface GLA du Local.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, Le BAILLEUR a fourni au PRENEUR un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre Le BAILLEUR et le PRENEUR (ANNEXE 1.: Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre Le BAILLEUR et le PRENEUR).

Toutefois, il est convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où la refacturation des charges communes mises à la charge du PRENEUR au titre du présent Bail venait à être interdite par la réglementation applicable, cette interdiction (i) sera limitée aux charges communes expressément visées par ladite réglementation et (ii) ne prendra effet qu'à compter de l'entrée en vigueur de ladite réglementation. Ainsi, les charges communes dues par le PRENEUR et/ou refacturées au PRENEUR préalablement à l'entrée en vigueur de la réglementation précitée ne donneront pas lieu à remboursement par Le BAILLEUR au PRENEUR.

18) MODALITES DE PAIEMENT DES CHARGES

Les charges communes et privatives sont payables par le PRENEUR, à titre provisionnel d'avance, soit chaque trimestre, aux termes des 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre. Chaque provision sera égale au quart (provision trimestrielle) ou au douzième (provision mensuelle) du budget prévisionnel de l'année considérée. Durant les 2 premières années, le Preneur acquittera ses charges avec les mêmes modalités que le loyer ci-dessus stipulé.

Le montant et la périodicité des provisions sont fixés par Le BAILLEUR.

L'état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera communiquée au PRENEUR (i) au plus tard le 30 septembre de l'année suivante, ou (ii) si le Retail Park est soumis au régime de la copropriété (ou analogue), dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Les charges seront réglées, comme le loyer, au moyen de prélèvements automatiques ainsi qu'il est dit à l'Article 15 ci-dessus, et assujetties à la T.V.A. au taux en vigueur à chaque échéance.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du PRENEUR, il sera procédé - si bon semble au BAILLEUR - à une compensation de plein droit entre le montant de l'avance détenue et les sommes dues au BAILLEUR en exécution des clauses et conditions du Bail.

Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail aura pour conséquence impérative la reconstitution sans délai de l'avance due dans les termes du Bail, et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

18.1 Avance sur charges

Une avance permanente de trésorerie sur charges sera versée au BAILLEUR lors de la livraison du Local au PRENEUR, égale à trois mois de provision sur charges, calculée sur le budget prévisionnel à l'ouverture du Retail Park et sur le budget de l'année civile précédente pour les années suivantes.

Elle sera réajustée en plus ou en moins, en cours d'année civile, en considération du budget clos pour l'année précédente, pour être égale au quart dudit budget. Elle sera restituée au PRENEUR lors du départ du Local, après apurement de son compte.

En cas de cession de fonds de commerce en cours de Bail, le PRENEUR s'interdit de demander au cessionnaire le remboursement de ladite avance de trésorerie. Elle lui sera restituée par Le BAILLEUR après apurement de son compte.

Cette avance profitera à l'éventuel successeur du BAILLEUR.

18.2 Extension éventuelle du Retail Park

En cas d'extension du Retail Park, Le BAILLEUR pourra ou non, compte tenu de l'impossibilité pratique de déterminer les équipements techniques spécifiques à l'extension à la date de signature du Bail, faire participer les occupants de l'extension aux charges communes du Retail Park avant extension.

18.3 Impôts, Taxes, Redevances

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR aux mêmes époques que les loyers et charges, à titre provisionnel la quote-part correspondant au Local de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière (en ce compris les frais de gestion et d'enrôlement), de tous impôts, contributions, redevances et taxes, actuels et futurs, appelés auprès du BAILLEUR, afférents au Local, (y compris, le cas échéant la taxe additionnelle au droit au bail) et plus généralement des taxes, contributions, redevances et impôts – actuels ou futurs - liés à l'usage du Local ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement. La quote-part correspondant au Local sera calculée en fonction de la surface exploitée laquelle correspond à la Surface GLA des Locaux par rapport à la somme des Surfaces GLA de l'ensemble des locaux dépendant du Retail Park, qui sont loués ou susceptibles d'être loués.

Les provisions feront l'objet d'un ajustement à intervenir lors du 1er trimestre suivant l'année civile écoulée ou trimestre suivant, sur la base des impositions réelles.

Il devra également acquitter directement tous les autres impôts, contributions, taxes relatifs au Local (impôts locaux, taxe professionnelle, cotisation foncière des entreprises etc...) ainsi que les charges de ville, de police, de voirie, de manière que Le BAILLEUR ne puisse être aucunement recherché à ce sujet. Il devra justifier à toute réquisition du BAILLEUR, notamment en fin de Bail, de la mise à jour de sa situation fiscale.

Il est précisé que :

- l'imputation au PRENEUR des taxes, impôts, contributions et redevances s'opérera dans la limite des dispositions d'ordre public, légales ou réglementaires impérativement applicables au Bail de manière impérative ;
- conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, Le BAILLEUR informera en cours de Bail, le PRENEUR des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

19) INTERETS DE RETARD

Le BAILLEUR adressera au PRENEUR une facture pour le paiement du loyer, des charges et de toute autre somme due au titre du Bail au moins (7) jours à l'avance.

Tout paiement de loyer, charges ou autre somme due au titre du Bail qui ne sera pas effectué à la date d'échéance prévue donnera lieu, huit (8) jours après une mise en demeure adressée par Le BAILLEUR au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, au paiement d'un intérêt au profit du BAILLEUR au taux d'intérêt légal, à compter de sa date d'exigibilité jusqu'au jour du règlement effectif, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR de faire jouer la clause de résiliation de plein droit stipulée à l'article 36 ci-dessous.

La disposition qui précède ne pourra valoir octroi de délai de paiement.

Le PRENEUR s'engage à souscrire sans délai auprès de sa banque une demande irrévocable de prélèvement automatique des loyers en principal, charges, accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR, sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de prélèvement au besoin par constitution d'un autre compte bancaire pendant la durée du bail, de ses renouvellements ou prorogations.

En cas de non délivrance par le PRENEUR de la demande d'autorisation de prélèvement automatique, Le BAILLEUR sera fondé à réclamer 80 euros Hors taxe d'indemnité par jour calendaire de retard à compter mois après la date de prise d'effet du bail.

Toute somme non réglée par le PRENEUR à sa date d'exigibilité portera intérêt si bon semble au BAILLEUR depuis la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure. Cet intérêt sera égal au taux de l'intérêt légal applicable à l'année considérée majoré de cinq cents points de base (c'est-à-dire que si par exemple le taux d'intérêt légal est de 4%, le taux majoré sera de 9%).

Le PRENEUR sera en outre redevable de tous les frais que Le BAILLEUR pourrait supporter en raison de son retard, et en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au BAILLEUR, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aura eu à supporter.

Au cas où le PRENEUR n'aurait pas réglé dans les conditions et aux dates prévues les honoraires, contributions diverses, remboursements, primes, etc... mis à sa charge par les présentes et leurs annexes, et si Le BAILLEUR en avait fait l'avance, ladite avance porterait intérêt au profit du BAILLEUR au taux majoré indiqué ci-dessus.

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

20) IMPUTATION DES REGLEMENTS

En cas de retard de paiement des sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR et / ou de contentieux, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera, de convention, faite par Le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement et de procédure et indemnités fondées sur l'article 700 du code de procédure civile,
- Pénalités et sanctions contractuelles,
- Dommages et intérêts,
- Intérêts de retard,
- Droit d'entrée, prestations,
- Dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- Créances de loyers ou indemnités d'occupation, provisions et reddition de charges, contributions au Fonds Commun concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par Le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,
- Impôts et taxes

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

21) GARNISSEMENT

Une fois ses éventuels travaux d'aménagement terminés, le PRENEUR devra tenir le Local constamment garni pendant toute la durée du Bail, de meubles, matériels et/ou marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution du présent Bail.

22) TRAVAUX

21.1. Travaux du PRENEUR

21.1.1 Travaux d'aménagement

Le PRENEUR s'engage à procéder à ses frais et sous sa responsabilité, aux travaux d'aménagement, d'installation d'équipements et de décoration du Local (les « Travaux d'Aménagement ») nécessaires à une bonne exploitation commerciale permanente de l'activité prévue à l'Article 2 des Conditions Particulières.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires (et notamment de l'avis de la commission de sécurité et des autres documents y relatifs requis) dont il justifiera de l'obtention au BAILLEUR à première demande, et se conformer aux lois et règlements en vigueur, notamment en matière de sécurité de façon à ce que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être recherchée en aucun cas.

Le PRENEUR s'engage, de manière diligente et en temps utile à procéder au dépôt et aux autres formalités permettant l'obtention, dans les délais compatibles avec le délai d'ouverture au public du Local prévu aux Conditions Particulières, des autorisations nécessaires aux Travaux d'Aménagement. Leur achèvement devra intervenir au plus tard avant ladite date d'ouverture au public du Local prévue aux Conditions Particulières.

Sauf convention contraire figurant aux Conditions Particulières, les aménagements mis à la charge du PRENEUR sont énumérés dans des documents y relatifs figurant en Annexes du Bail.

Le PRENEUR s'engage à respecter le Cahier des Charges Techniques annexé au bail.

Préalablement à l'exécution de Travaux d'Aménagement, le PRENEUR devra soumettre à l'agrément du BAILLEUR un dossier complet d'aménagement (le « Dossier d'Aménagement PRENEUR ») lequel comprendra notamment l'ensemble des pièces du dossier de la déclaration préalable ou de toute autre autorisation nécessaire, ainsi que le détail du calcul de la surface de vente du Local après travaux (qui devra correspondre à la surface de vente telle que spécifiée aux Conditions Particulières).

Le BAILLEUR se réserve le droit de refuser de l'agréer dans le cas où il le jugerait non conforme aux dispositions du Bail et notamment de ses Annexes et/ou incompatibles, soit avec l'image du Retail Park, soit avec la sécurité du Retail Park, ou susceptibles d'affecter la solidité des structures.

21.1.2. Travaux en cours de Bail

Le PRENEUR devra, préalablement notifier au BAILLEUR tout projet de travaux qui affecterait le gros œuvre, la structure, ou la façade du Local, tels que des travaux de démolition, de percement de murs ou de voûte ou de construction et obtenir l'accord express du BAILLEUR, préalablement à leur exécution, afin de permettre à l'architecte du Retail Park de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à sa solidité, ou à celle du gros œuvre.

En tout état de cause, pour la réalisation de tous travaux, le PRENEUR devra faire exécuter ses travaux par des entreprises dûment qualifiées, assurées et expérimentées.

Le PRENEUR ne devra en aucun cas, pour lesdits travaux, utiliser des matières polluantes ou toxiques ou susceptibles de causer un trouble à l'environnement.

Le PRENEUR devra se conformer, pour la réalisation de ses travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe locale d'équipement), de telle manière que Le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché.

Il est interdit au PRENEUR d'effectuer une quelconque installation pouvant gêner l'accès aux, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourrait exister dans le Local.

En cas de travaux dont la nature et l'importance le rendent obligatoire, le PRENEUR s'engage à souscrire avant le démarrage des travaux les polices d'assurances suivantes : [à compléter]

Tous les aménagements, installations, améliorations ou embellissements faits par le PRENEUR ayant la nature d'immeuble par destination deviendront la propriété du BAILLEUR en fin de jouissance pour quelque motif que ce soit (en ce compris en cas de résiliation judiciaire), sans indemnité au profit du PRENEUR. Le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR la remise en tout ou partie du Local dans son état initial.

Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, le PRENEUR aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale du Local ou les normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros-œuvre et à la toiture dans la mesure où son imputation au PRENEUR n'est pas interdite en vertu d'une disposition d'ordre public légale ou réglementaire, impérativement applicable au Bail. Le PRENEUR exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le Local soit toujours conforme aux normes administratives. Enfin, l'installation de tout nouveau magasin ou de toute nouvelle enseigne dans le Retail Park pouvant rendre nécessaire la modification du matériel d'information de la clientèle, installé dans le Retail Park ou à l'extérieur, le PRENEUR concerné remboursera au BAILLEUR ou versera directement à tout tiers chargé des travaux correspondants, le coût de ladite modification.

21.1.3. Entretien - Réparations

Le PRENEUR devra, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements :

- maintenir l'intégralité du Local ainsi que les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par lui ayant la nature d'immeubles par destination, en bon état d'entretien et de réparations locatives.
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais, les vitrages et vitres qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre Le BAILLEUR en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Le PRENEUR prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations.

Le PRENEUR sera responsable de toutes réparations afférentes au Local que Le BAILLEUR aurait été amené à effectuer en cas de nécessité, soit par défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs.

21.1.4. Plaques et enseignes

Le PRENEUR ne pourra apposer toutes plaques et enseignes lumineuses ou autres en ce inclus sans que cela ne soit limitatif, tout auvent et/ou bannière, en saillie ou non, sans l'accord exprès du BAILLEUR et sous réserve de l'obtention de toute autorisation nécessaire et dans le respect le cas échéant, du règlement de l'entité de gestion du Retail Park (type ASL, AFUL...) ainsi qu'aux arrêtés municipaux actuels et à venir, à ses propres risques et périls, garantissant Le BAILLEUR contre tous recours nés de l'installation ou de la présence de ces plaques ou enseignes.

Le PRENEUR s'oblige à procéder à la dépose de toutes plaques et enseignes en fin de jouissance et à faire procéder aux travaux de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de ravalement, le PRENEUR effectuera à ses frais la dépose et repose de son enseigne.

21.2. Travaux réalisés par Le BAILLEUR ou des tiers

Le PRENEUR devra souffrir, sans indemnité, ni remise de loyer, pendant toute la durée du Bail, tous travaux, excéderaient-ils vingt et un jours, que Le BAILLEUR estimerait devoir faire exécuter en vue notamment de l'entretien, de la conservation, de l'amélioration, de la rénovation, et/ou de l'extension du Centre, et ce tant dans les Locaux que dans d'autres parties du Centre ou de ses abords.

Le PRENEUR prendra ou fera prendre, à ses frais, toutes les dispositions nécessaires pour permettre l'exécution des travaux que Le BAILLEUR et/ou le Gestionnaire du Retail Park jugeront à propos d'exécuter; notamment il fera place nette et procédera à toute dépose et repose afin de les rendre possibles.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, Le BAILLEUR a fourni au PRENEUR un état prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la date de livraison du Local, assorti d'un budget prévisionnel. Ces éléments seront actualisés en tant que de besoin à la date de livraison (**ANNEXE 2.**: Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la date de livraison du Local).

Par la suite, Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, dans les délais réglementaires un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

Il est à cet égard précisé que chacun des états prévisionnels des travaux communiqués par Le BAILLEUR au PRENEUR n'est ou ne sera communiqué qu'à titre informatif et prévisionnel. Ils ne sauraient par conséquent constituer un engagement du BAILLEUR de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés ; Le BAILLEUR se réservant la faculté discrétionnaire de réaliser ou non les travaux prévus dans l'état. Au surplus, l'état prévisionnel pourra être modifié en raison notamment d'autorisations administratives ultérieures, d'injonctions de la ville ou de tout autre autorité ou de travaux urgents qui s'avéreraient nécessaires ou même en raison d'une décision discrétionnaire du BAILLEUR.

Etant précisé à toutes fins utiles que, compte-tenu du fait que le Retail Park doit être édifié, aucun état récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois derniers exercices précédant la signature des présentes et leur coût ne peut être établi.

21.3. Visite des lieux - Déménagement

Sous réserve d'être prévenu au moins quarante huit (48) heures à l'avance, sauf en cas d'urgence, le PRENEUR devra laisser pénétrer en tout temps, dans le Local, Le BAILLEUR, ses mandataires et entrePRENEURS, pour visiter et s'assurer de l'état du Local : de même pour les réparer, et les entretenir aux frais et risques du PRENEUR si celui-ci ne remplissait pas ses obligations découlant de l'Article 21.1.3 ci-dessus et ce, un (1) mois après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception restée sans effet, sauf urgence caractérisée. Le BAILLEUR, ses mandataires et entrePRENEURS devront se conformer strictement aux consignes de sécurité édictées par le PRENEUR.

Dès que le congé aura été donné, et au moins pendant les six (6) derniers mois de jouissance du Bail ou de ses renouvellements, et encore en cas de mise en vente du Retail Park (en tout ou partie), le PRENEUR devra le laisser visiter par le ou les représentants du BAILLEUR, chaque jour ouvrés de dix à dix sept heures et à toute autre heure avec l'autorisation du PRENEUR.

Le PRENEUR devra prévenir de son déménagement au moins un (1) mois à l'avance, afin de permettre au BAILLEUR de faire au percepteur les déclarations légales.

23) RESTITUTION DU LOCAL EN FIN DE BAIL

A l'expiration du Bail, le PRENEUR devra rendre le Local en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencement (sous réserve du droit du BAILLEUR de conserver tout ou partie des travaux du PRENEUR comme il est dit au paragraphe ci-dessous), un document descriptif contradictoire étant dressé lors de la restitution des clés sur

convocation du BAILLEUR. Faute par le PRENEUR d'être représenté, lors de son établissement, ce document descriptif sera réputé contradictoire à son égard et lui sera opposable, sans restriction ni réserve.

En ce qui concerne les travaux d'installations, cloisonnements, modifications, réparations, améliorations effectués par le PRENEUR, Le BAILLEUR aura le choix entre demander la remise des lieux dans leur état primitif, tel que constaté par l'état des lieux d'entrée visé à l'article 6 des présentes, ou conserver en totalité ou en partie les travaux effectués par le PRENEUR sans indemnité.

24) REGLEMENT INTERIEUR

Le PRENEUR s'engage à se conformer aux prescriptions et recommandations du Règlement Intérieur dont une copie est demeurée ci-annexée et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc...) et tout particulièrement à respecter les horaires d'ouverture qui sont fixés au Règlement Intérieur (**ANNEXE 3. : Règlement Intérieur**).

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par Le BAILLEUR notamment en cas de modifications des textes administratifs.

25) FONDS COMMUNS POUR LA PROMOTION DU RETAIL PARK

Comme exposé précédemment, le PRENEUR reconnaît la nécessité que soit réalisé un ensemble d'actions visant au développement de l'animation, de la promotion, de la communication et de la publicité du Retail Park selon les nécessités constatées et définies pour le site.

A cet effet, un fonds commun pour l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du Retail Park (Fonds Commun ou Fonds de Promotion) sera créé et auquel le PRENEUR et tous ses successeurs dans le bénéfice du présent Bail s'engagent à contribuer pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels dans les conditions ci-après.

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.

25.1. Objet du Fonds Commun

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

25.2. Contribution au Fonds Commun

Dès la date de prise d'effet du bail, le PRENEUR s'engage à respecter les dispositions du présent bail relatives au Fonds Commun, aux charges et conditions ci-après définies, et notamment à verser au BAILLEUR les contributions propres à en assurer son financement.

25.3. Date de création du Fonds Commun

Le BAILLEUR notifiera au PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la création du Fonds Commun et la date à partir de laquelle les contributions commenceront à être appelées pour sa mise en place.

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

25.4. Modalités de mise en œuvre du Fonds Commun

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

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.

25.5. Fixation du Budget de fonctionnement du Fonds Commun et des contributions du PRENEUR

25.5.1. Contributions du PRENEUR

Le montant de la contribution annuelle du PRENEUR est déterminé aux « stipulations particulières ».

Ce montant sera indexé de plein droit et de manière automatique, sans l'accomplissement d'aucune formalité, comme il est dit ci-après

Il sera indexé annuellement en fonction de la variation de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

La première indexation aura lieu le premier janvier suivant la date de création du Fonds Commun ; l'indice de base étant le dernier ILC publié au jour de ladite création et l'indice de révision étant le dernier ILC connu au 1er janvier suivant ladite création.

Si le budget de fonctionnement du Fonds Commun n'est pas totalement dépensé en année « n », le solde sera automatiquement porté au crédit du compte du PRENEUR au prorata de sa participation contributive, sans production d'intérêts.

25.5.2. Contributions complémentaires.

Pour l'ouverture ou l'extension du Retail Park, Le BAILLEUR se réserve la faculté de réclamer au PRENEUR une somme complémentaire à la contribution annuelle, dénommée « Contribution Complémentaire », d'un montant maximal de 15 (quinze) euros hors taxes indexé dans les mêmes conditions que la contribution annuelle ci-dessus (l'indice de base étant alors le dernier indice publié le jour de la signature du présent bail) par mètre carré par événement (inauguration...).

Ce montant comprendra la rémunération du gestionnaire du Fonds Commun qui pourra être Le BAILLEUR ou un mandataire de celui-ci correspondant à 15 % (quinze pour cent) hors taxes du montant total hors taxes de la contribution complémentaire.

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

25.5.3. Contrôle des comptes

Outre les redditions des comptes du Fonds Commun qui seront établies et envoyées annuellement par Le BAILLEUR ou son mandataire dans les mêmes conditions que les charges visées à l'article 17, le PRENEUR pourra prendre connaissance des comptes relatifs au fonctionnement du Fonds Commun. Cette consultation se fera lors d'un rendez-vous fixé d'un commun accord entre le PRENEUR et Le BAILLEUR.

26) RESPONSABILITE ET RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours et actions contre Le BAILLEUR :

- du fait de l'endommagement et/ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et, plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance et toutes pertes d'exploitation, qui ne seraient pas la conséquence d'un fait ou d'une faute du BAILLEUR ;
- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans l'Immeuble, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans l'Immeuble ne pouvant y suppléer ;

- pour toute action basée sur l'article 1719-3° du Code Civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

Le PRENEUR ne pourra faire aucune réclamation, ni prétendre à aucune réduction de loyer ni indemnité et renonce à tous recours contre Le BAILLEUR en cas de suppression temporaire, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services collectifs de l'Immeuble et des équipements communs, tels que l'eau, l'électricité, le chauffage, la climatisation, les ascenseurs, etc..., sauf faute lourde du BAILLEUR.

27) DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, inondation, grève, fait de guerre, guerre civile, émeute, explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque (destruction ou impossibilité d'utilisation physique, à l'exclusion de toute situation administrative), le Local venait à être détruit en tout ou partie, les Parties conviennent de faire application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

En cas de reconstruction du Retail Park et/ou du Local et pour le cas où le PRENEUR n'aurait pas demandé la résiliation du Bail, ce dernier renonce à réclamer une quelconque indemnité au BAILLEUR que ce soit au titre des travaux réalisés ou de l'indisponibilité du Local autre que la réduction du loyer corrélative calculée au prorata des surfaces indisponibles ; corrélativement, Le BAILLEUR s'oblige à faire toutes diligences pour aboutir dans les meilleurs délais à la reconstruction du ou des bâtiments sinistrés selon les normes de constructibilité et plus généralement les règles d'urbanisme applicables.

Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient supérieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, Le BAILLEUR bénéficiant d'une augmentation de loyer au prorata des surfaces reconstruites excédentaires.

Pour le cas où les surfaces reconstruites seraient inférieures aux surfaces détruites ou devenues inutilisables, toutes les surfaces nouvelles seront incluses dans l'assiette du Bail, le PRENEUR bénéficiant d'une réduction de loyer au prorata des surfaces détruites et inutilisables.

A défaut d'accord entre les Parties, le calcul de la réduction de loyer (et le cas échéant, après reconstruction, de l'augmentation) sera effectué par un expert choisi d'un commun accord par Le BAILLEUR et le PRENEUR. Faute pour ces derniers de nommer un tel expert dans les quarante-cinq (45) jours suivant la date du sinistre, il sera procédé à sa désignation à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance étant supportés pour moitié par chacune des parties, de même en ce qui concerne les honoraires de l'expert ainsi choisi ou désigné.

28) INOBSERVATION DES OBLIGATIONS

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations mises à sa charge aux termes du Bail (en ce inclus ses documents annexes), Le BAILLEUR aura la faculté, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue et/ou de faire réparer les conséquences de sa faute par toute personne de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Les frais engagés pour pallier la carence du PRENEUR seront automatiquement majorés de 20% avec un minimum de 150€ (cent cinquante euros) à titre de pénalité. Le minimum ci-dessus stipulé sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer stipulé au présent Bail.

Le BAILLEUR se réserve en outre la faculté, dans ce cas, d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée, le délai de mise en demeure étant de huit jours pour les obligations autres que celles pour lesquelles la loi impose l'observation d'un délai d'un mois.

29) ASSURANCE

29.1 Assurances du BAILLEUR

Le BAILLEUR souscrira pour l'ensemble immobilier dont font partie les locaux présentement loués, des contrats d'assurances couvrant les dommages matériels découlant des risques suivants :

- incendie,
- explosions,
- foudre,
- dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- tempêtes,
- grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de sabotage.

Cette liste étant énonciative et non limitative, Le BAILLEUR se réservant la possibilité de souscrire tous avenants ou contrats complémentaires, rendus nécessaires.

Les contrats comporteront une garantie Recours des voisins et des tiers couvrant en matière d'incendie explosions et dégâts des eaux les dommages pouvant être causés aux biens immobiliers voisins.

Le BAILLEUR souscrira également un contrat d'assurance de Responsabilité Civile, du fait de l'ensemble immobilier, pour tous dommages causés aux tiers, y compris les occupants, résultant de l'application des articles 1382 à 1386 du Code Civil.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, sa quote part des primes que ce dernier aura lui-même réglées au titre des contrats ci-dessus.

Au cas où l'activité exercée par le PRENEUR dans les lieux loués, serait pour Le BAILLEUR, génératrice de surprimes, tant pour le local objet du bail que pour les locaux voisins, le PRENEUR rembourserait au BAILLEUR lesdites surprimes.

29.2 Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR équippa les locaux loués de moyens de lutte contre l'incendie, en particulier d'appareils d'extinction, avec du matériel homologué par l'ASSEMBLEE PLENIERE DES SOCIETES D'ASSURANCES CONTRE L'INCENDIE. Les installations devront être conformes aux règles de ladite Assemblée.

Le PRENEUR sera tenu de faire vérifier au moins une fois par an ses installations électriques par un Organisme de Contrôle agréé par l'Assemblée Plénière ci-dessus et d'apporter à ces installations les modifications qui seraient demandées par cet organisme, dans les délais qui lui seront impartis.

Le PRENEUR fera garantir, pendant toute la durée du bail, pour une somme suffisante et auprès de la Compagnie de son choix, contre les risques énumérés ci-dessous, la totalité des meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises, entreposés, ainsi que toutes installations, embellissements, exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, ainsi que les immeubles par destination lui appartenant dans les locaux loués:

- incendie, foudre, électricité,
- toutes explosions,
- dommages aux appareils électriques,
- fumées,
- dégâts des eaux, y compris fuites de sprinklers,
- bris de glaces,
- chutes ou chocs d'appareils ou de parties d'appareils, d'engins spatiaux ou d'objets tombant de ceux-ci
- chocs de véhicules terrestres,
- ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
- grèves, émeutes, mouvements populaires,

- vandalisme et malveillance,
- terrorisme et sabotage, attentats.

Lesdites garanties seront étendues aux frais et pertes résultant des événements précités et définis ci-après :

- frais de déplacement et de réinstallation des biens garantis,
- frais de démolitions et de déblais,
- frais de relogement,
- honoraires de décorateurs, de bureaux d'études, de contrôle technique et d'ingénierie,
- prime d'assurances "dommages ouvrages",
- frais de mise en conformité avec la législation et la réglementation en matière de construction,
- honoraires d'experts,
- pertes financières résultant des frais engagés pour réaliser des aménagements immobiliers ou mobiliers,
- pertes d'exploitation.

• Le PRENEUR devra également garantir sa responsabilité à l'égard :

- des voisins et des tiers (recours des voisins et des tiers)
- des tiers, à raison de tous dommages résultant de son activité, de ses biens, de son personnel (responsabilité professionnelle).

• Le PRENEUR souscrira un contrat d'assurances Responsabilité Civile Exploitation couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et pour le montant maximum autorisé par les compagnies d'assurances, les dommages matériels et immatériels dont il pourra être tenu pour responsable, ce dernier chiffre étant révisable en fonction de la modification des normes en vigueur et sur demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes. Le cas échéant, il remettra au BAILLEUR ou à son représentant copie intégrale des contrats souscrits.

Le PRENEUR sera tenu de laisser libre accès des lieux aux Assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Faute par le PRENEUR d'avoir souscrit les contrats d'assurances mentionnés ci-dessus, ou si ceux-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par Le BAILLEUR, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le PRENEUR s'engageant à lui rembourser sur simple demande, les primes correspondantes.

Le PRENEUR s'engage en outre à aviser Le BAILLEUR de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de primes de l'assurance des biens immobiliers.

Le PRENEUR s'engage également à se conformer à toutes décisions prises par Le BAILLEUR pour répondre à une demande des assureurs de ce dernier ou à leur recommandation.

En cas de sinistre, le PRENEUR devra déclarer aux Assureurs d'une part, et simultanément au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre, quel qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent et ce, dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans les CINQ JOURS.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher Le BAILLEUR du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser Le BAILLEUR, à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette inobservation.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toutes Compagnies d'Assurances, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Les contrats d'assurances souscrits par le PRENEUR devront prévoir que les Compagnies d'Assurances seront tenus d'aviser Le BAILLEUR de toutes modifications ou suspensions de garantie et en cas de résiliation. Dans

ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception.

30) RENONCIATION A RECOURS

Le BAILLEUR et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'Article 29. 1) ci-dessus.

Le PRENEUR et ses assureurs déclarent renoncer à recours contre Le BAILLEUR et/ou l'Entité Collective de Gestion, le Syndic (ou le représentant de l'Entité Collective de Gestion), les copropriétaires (ou propriétaires de lots de volumes) personnes physiques, ou morales, les locataires occupants et/ou exploitants à quelque titre que ce soit, leurs personnels et leurs assureurs, pris individuellement ou collectivement, en cas de survenance d'un dommage garanti par le contrat défini à l'Article 29. 2) ou par le contrat d'Assurance Tous Risques Chantier au Cahier des Charges.

31) RENOUVELLEMENT

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-12 du Code de commerce, et de convention expresse entre les Parties, dans la mesure où le PRENEUR bénéficierait des dispositions statutaires, les éventuels renouvellements successifs interviendront pour une durée de dix années.

Lors de chaque éventuel renouvellement successif, le loyer de renouvellement sera égal à la valeur locative du Local à la date d'effet du renouvellement du Bail, telle que définie par l'article L.145-33 du Code de Commerce et les articles R.145-2 et suivants du Code de Commerce.

D'un commun accord entre les Parties, la valeur locative sera fixée par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du Retail Park, ou à défaut, d'un Retail Park équivalent, sauf à être corrigée en considération des différences constatées entre le Local et les locaux de référence.

En tant que de besoin, il est expressément convenu entre les Parties que (i) le loyer de renouvellement ne sera pas plafonné et (ii) l'éventuelle variation à la hausse du loyer qui découlera de cette fixation à la valeur locative ne sera pas limitée et pourra conduire à des augmentations supérieures pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A défaut d'accord amiable, en tant que de besoin, les Parties attribuent volontairement expressément compétence au Juge des Loyers du Tribunal de Grande Instance compétent pour fixer le loyer à la valeur locative, comme il est dit ci-dessus.

32) SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra ni sous-louer, ni se substituer aucune personne physique ou morale, même à titre gratuit.

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

L'autorisation éventuelle du BAILLEUR de mise en location gérance du fonds devra être écrite et préalable à sa signature, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du PRENEUR, et devra en outre imposer au locataire gérant, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du BAILLEUR, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant dans la clause "RENONCIATION A RECOURS".

L'autorisation expresse d'une location-gérance n'emportera pas de novation aux stipulations du présent bail.

Par ailleurs, l'acte de location-gérance devra, à peine de résiliation de plein droit du présent Bail, si bon semble au BAILLEUR, comporter garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du bail pendant la durée de la location-gérance qui ne pourra en aucun cas excéder celle du présent bail.

33) CESSION

Toute cession du seul droit au bail est interdite.

Sous les réserves ci-après prévues, le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail qu'en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce et exclusivement à une personne ou société présentant des garanties de convenance et de solvabilité équivalentes, laquelle devra être agréée par Le BAILLEUR auquel la cession sera signifiée préalablement à sa réalisation, avec toutes les précisions nécessaires. Toute cession partielle du fonds de commerce est interdite.

En outre, la cession interviendra valablement par acte authentique après paiement par le cédant au BAILLEUR de toutes sommes dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, le cessionnaire sera responsable solidaire vis à vis du BAILLEUR de toutes sommes dues par le cédant au titre du présent bail et réciproquement.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR ou de son représentant, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant devant être remboursé par Le BAILLEUR à celui-ci dans les conditions prévues à l'Article 16 des Conditions Générales du présent Bail.

Le BAILLEUR bénéficiera, pendant toute la durée du Bail ou de ses prorogations et renouvellements, d'un droit de préemption à égalité de conditions, dont il pourra user pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds de commerce.

Pour permettre au BAILLEUR de faire jouer son droit de préemption, le PRENEUR devra lui communiquer au moins quarante-cinq jours à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession comportant l'intégralité des conditions de la cession envisagée.

Enfin, pour se conformer aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, il devra être établi entre Le BAILLEUR et le cessionnaire au jour de la prise d'effet de la cession un état des lieux, étant d'ores et déjà expressément convenu que :

- cet état des lieux sera établi :
 - o pour le seul accomplissement de la formalité prévue à l'article L.145-40-1 du Code de commerce
 - o soit amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier aux frais partagés des parties ;
- l'obligation de délivrance du BAILLEUR sera, totalement, remplie par la prise de possession du Local en l'état au jour de la cession ;
- en conséquence, Le BAILLEUR ne garantira, ni l'état du Local, ni les vices de toute nature cachés ou apparents, ni l'adaptation du Local à l'activité du cessionnaire, ni toute autre disposition figurant à ce sujet dans l'acte de cession entre le cédant et le cessionnaire, relativement à l'état du Local, le cessionnaire devant faire son affaire personnelle des rapports de droit pouvant exister à l'encontre du cédant, de sorte que la responsabilité du BAILLEUR ou de ses mandataires ne puisse être recherchée ;
- seul l'état des lieux d'entrée initial établi entre le PRENEUR et Le BAILLEUR lors de la livraison tel que visé à l'article 6 des Conditions Générales fera foi entre Le BAILLEUR et le cessionnaire (notamment pour déterminer les obligations du cessionnaire lors de la restitution des Locaux dans les conditions visées à l'article 23 des Conditions Générales, ce que le cessionnaire devra confirmer, sans réserves, au BAILLEUR au moment de la cession, le cédant s'en portant fort.

L'acte de cession devra impérativement reprendre les dispositions du présent article sous peine de nullité de la cession.

34) CHANGEMENT D'ETAT – APPORT EN SOCIETE

Tout changement d'état du PRENEUR ou de l'occupant qu'il se sera substitué, toute modification de ses statuts, si le PRENEUR est une société, devront être signifiés au BAILLEUR dans le mois du changement intervenu et sous réserves des formalités prévues à l'article 1690 du Code Civil.

Il en sera de même dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une société, du fonds de commerce exploité dans le Local. La société bénéficiaire de l'apport devra en outre s'engager directement envers Le BAILLEUR, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent Bail, afin que ce dernier puisse exercer tous ses droits et actions à l'encontre de ladite société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

De son côté le PRENEUR s'oblige à rester garant et répondant solidaire du bénéficiaire de l'apport tant pour le paiement du loyer et des charges que pour l'entière exécution des clauses et conditions du Bail.

35) RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

35.1. Risques naturels, miniers et technologiques majeurs (article L125.5 du Code de l'environnement)

Selon les dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, doivent être informés par Le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

Il en est de même lorsque ledit immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances. En conséquence, Le BAILLEUR déclare que les biens objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état est annexé aux présentes ce que le PRENEUR reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation (**ANNEXE 4. : ERNMT**).

35.2. Diagnostic de Performance Energétique (article L 134.1 du Code de la construction et de l'habitation)

Il sera remis au PRENEUR – dès qu'il pourra être matériellement établi – le diagnostic de performance énergétique tel qu'il est prévu à l'article L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre Le BAILLEUR.

Lors du départ du PRENEUR, pour quelque raison que ce soit, celui-ci fera établir à ses frais un nouveau diagnostic de performance énergétique pour le Local, selon les normes applicables à cette date, qu'il remettra au BAILLEUR à la restitution du Local. A défaut de remise au BAILLEUR dudit diagnostic, ce dernier pourra le faire établir à sa diligence et aux frais du PRENEUR.

36) CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants, d'actes postérieurs, de décisions judiciaires, d'intérêts, d'indemnités d'occupation ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des obligations du Bail, du Cahier Technique, ou des annexes du Bail, et un mois après une sommation d'exécuter ou commandement

délivré par huissier resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus, le tout sous réserve de dommages et intérêts. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, Le BAILLEUR aura, d'autre part, la faculté distincte, quinze jours (15 jours) après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement Intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible, mis à part les cas de force majeure réputés sérieux, indéniables et non contestables, notamment les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence et fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage, seront sanctionnées par une pénalité de 750 € HT (sept cent cinquante euros hors taxes) par jour.

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 prolongations ou renouvellements éventuels.

37) DECLARATIONS

L'article L 125-7 du code de l'environnement modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » prévoit lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 du code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement.

Or, à la date de signature du Bail, les décrets définissant les modalités d'application des articles L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement ne sont pas publiés.

En conséquence, les dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ne peuvent matériellement être mises en œuvre à ce jour dans le cadre du Bail. Le PRENEUR s'interdit tout recours à l'encontre du BAILLEUR et de son mandataire à ce titre.

38) SUBSTITUTION

Si, pendant la durée du Bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, Le BAILLEUR transfère la propriété de tout ou partie du Retail Park, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert, dans les droits et obligations du BAILLEUR, conformément aux termes et conditions de l'acte passé entre Le BAILLEUR et ledit tiers au titre de ce transfert, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le PRENEUR n'entraîne novation au présent Bail.

39) DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Le PRENEUR reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Ainsi, pour le cas où la vente des Locaux par Le BAILLEUR entrerait dans les prévisions d'un des cas d'applicabilité énumérés à l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le PRENEUR renonce expressément à son droit de préemption.

Cet Article constitue une condition déterminante du Bail sans laquelle Le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

40) OBLIGATION D'INFORMATION

Le PRENEUR s'engage irrévocablement à notifier au BAILLEUR au plus tard dans les trois (3) mois de leur survenance par lettre recommandée avec avis de réception tous faits ayant pour effet de modifier significativement sa situation juridique, notamment et de manière non limitative, toute modification significative de ses statuts (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, de siège social), fusion, scission, transfert universel de patrimoine, ou tout changement de contrôle du PRENEUR et/ou des sociétés qui le contrôlent directement ou indirectement. Cette notification devra être accompagnée des justificatifs y afférents.

41) CONFIDENTIALITE

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à ne pas communiquer ni divulguer aux tiers au présent acte les stipulations du Bail ni le contenu des discussions qui ont pu précéder leur signature.

Cet engagement de confidentialité prend effet dès la signature des présentes et se poursuivra durant le Bail et ses éventuels renouvellements successifs.

Par dérogation à ce qui précède, chaque Partie est néanmoins autorisée à divulguer les informations précitées – dans la mesure du strict nécessaire – à ses conseillers extérieurs, ses assureurs, prestataires et, le cas échéant, aux organismes sociaux et fiscaux, ou en cas d'action judiciaire.

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à ne pas communiquer ni divulguer aux tiers au présent acte les informations de nature comptable ou financière qu'ils pourront s'échanger durant l'exécution du présent Bail et de ses éventuels renouvellements successifs.

42) FRAIS ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ELECTION DE DOMICILE

Tous les frais, droits et honoraires d'avocats, d'experts, d'huissiers..., ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par Le BAILLEUR à l'occasion des actions engagées à l'encontre du PRENEUR, pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du bail, seront supportées par le PRENEUR qui s'y oblige expressément.

Il est fait pour cas de besoin, attribution exclusive de juridiction au Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX.

Le PRENEUR fait élection en son siège social s'il s'agit d'une personne morale ou en son domicile s'il s'agit d'une personne physique. Le PRENEUR devra informer Le BAILLEUR de tous changements d'adresse durant le bail.

CHAPITRE IV – Récapitulation des Pièces Contractuelles

Le présent Bail comporte différentes annexes qui font partie intégrante des présentes :

- | | |
|-------------|---|
| Annexe n°1. | Pouvoir du PRENEUR |
| Annexe n°2. | Plan du Local - Plan indicatif du Retail Park |
| Annexe n°3. | Cahier technique |
| Annexe n°4. | Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail |
| Annexe n°5. | Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la Date de Livraison du Local |
| Annexe n°6. | Règlement Intérieur |
| Annexe n°7. | ERNMT |

En cas de contradiction entre le Bail et ses annexes, le Bail prévaudra.

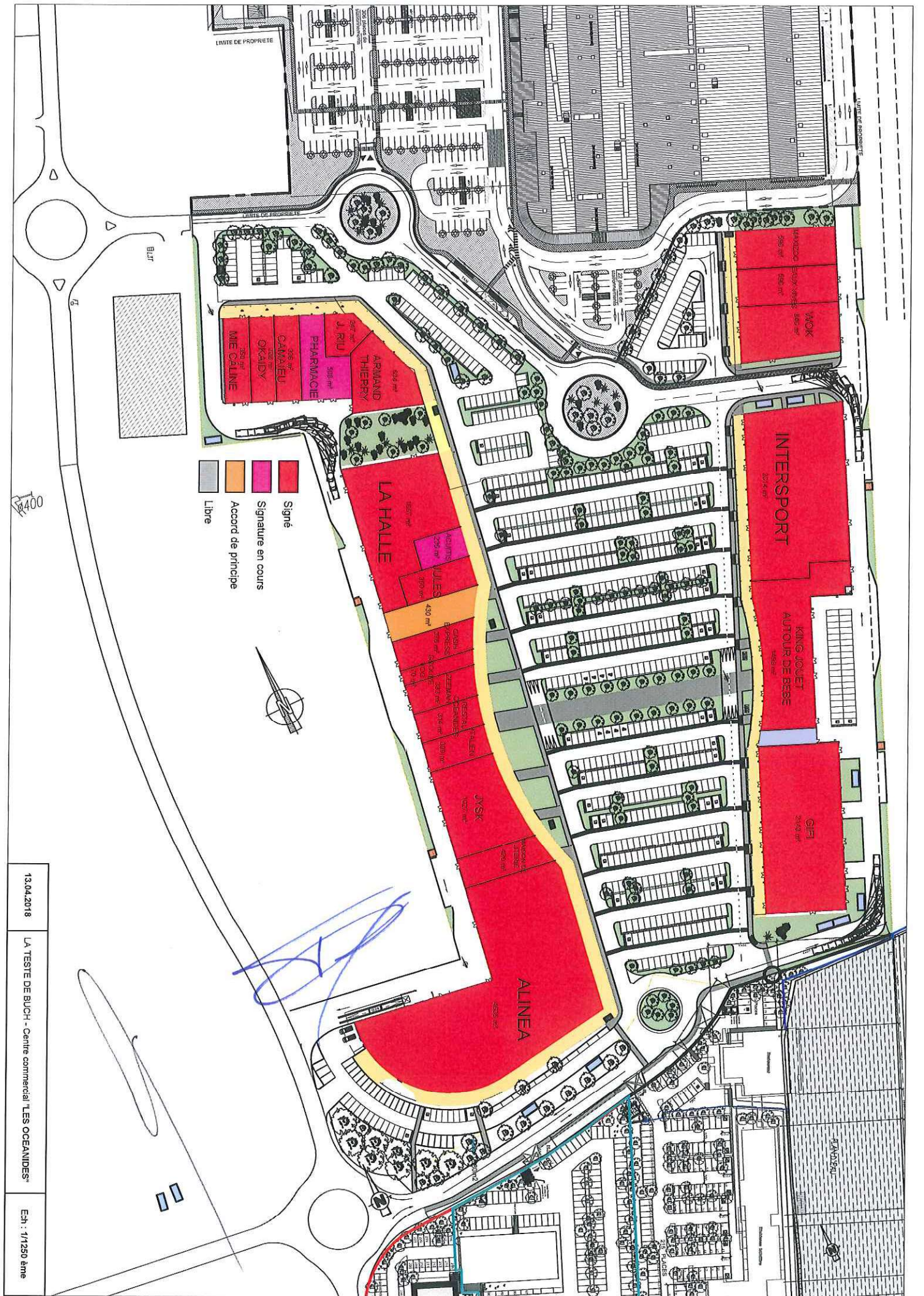
FAIT A PESSAC

LE 13 avril 2018

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX, remis à chacune des Parties qui le reconnaissent

Le BAILLEUR

Le PRENEUR



13.04.2018

LA TESTE DE BUCH - Centre commercial "LES OCEANIDES"

Ech : 1/1250 ème

LES OCÉANIDES

BASSIN D'ARCACHON



Bâtiment B

Lot B04-3

SURFACE LOCATIVE

177 m²

