aquitanis

[redacted]

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

[redacted]

Ci-après dénommé « preneur », d'autre part,

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Désignation

Le bailleur donne à bail, au preneur qui accepte, les locaux désignés ci-après :

Un local situé Centre Commercial de la Gravette Avenue Pasteur à FLOIRAC (33270) d'une surface de 36 m2 (trente six mètres carrés).

[redacted]

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin de les désigner plus clairement, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance, de même que les éléments d'équipement, pour les avoir visités.

Article 2 – Destination

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour exercer l'activité suivante :

Cordonnerie-Maroquinerie-Articles de voyage

à l'exclusion de toute autre utilisation et sans pouvoir exiger aucune exclusivité, réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locations.

Le preneur s'engage à ce que cet usage ne puisse pas troubler la tranquillité des occupants des immeubles voisins dudit immeuble. Le local ne pourra être affecté à d'autres activités et, notamment, celles à caractère politique, religieux ou syndical.

La responsabilité du bailleur ne saurait être recherchée du fait du manquement à cette obligation.

Le présent bail sera résilié de plein droit dès réception d'une mise en demeure envoyée en recommandé avec accusé de réception, au cas où cette obligation ne serait pas remplie par le preneur.

Article 3 – Prise d'effet et Durée

Le présent bail, régi par le statut légal des baux commerciaux, est consenti pour une durée de neuf ans, qui commencera à courir le 13 mai 2009, avec faculté pour le preneur de faire cesser le bail à tout moment en prévenant le bailleur au moins six mois à l'avance, par acte extra judiciaire selon les formalités prévues à cet effet par la loi ; à charge, si cette résiliation intervient en dehors de l'expiration des périodes triennales, de verser au bailleur une indemnité qui correspondra aux 2/3 du montant des loyers restant à courir.

Le montant de cette indemnité ne pourra être inférieur à six mois de loyer en principal.

Le bailleur pourra résilier le bail dans tous les cas prévus par la loi et les règlements.

Article 4 – Conditions financières

4.1. DEPOT DE GARANTIE

A l'entrée dans les lieux, le preneur s'engage à verser au bailleur la somme de :

842.38 €

représentant deux (02) mois de loyer en principal.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera remboursée au preneur en fin de location, après déménagement et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes et/ou tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le bailleur à quelque titre que ce soit.Afin d'accélérer la procédure de clôture et sur proposition du bailleur, le preneur aura la faculté d'opter pour la forfaitisation des charges non régularisées.

4.2. LOYER

J-LD

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, hors taxes et charges, de : 421.19 € (quatre cent vingt et un euros et 19 centimes).

Le paiement sera effectué chaque mois, à terme échu, au domicile du bailleur, ou en tout autre endroit désigné par lui.

Toutefois, compte tenu que le preneur exercera son activité dans un ensemble commercial en totale rénovation, dont la commercialité ne peut être exactement appréciée, il est expressément convenu que le loyer ne sera pas immédiatement appliqué, mais entrera en vigueur progressivement de la façon suivante :

- il sera appliqué une réduction de 25 % à chaque terme mensuel de loyer pendant une période de douze (12) mois.

- au terme de cette période de 12 mois, le loyer sera égal au montant indiqué ci-dessus.

4.3. REVISION - INDEXATION

Le prix du loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire du présent bail, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié à l'INSEE.

L'indice de référence est celui en vigueur au moment de la signature du présent bail, soit l'indice du coût de construction du quatrième trimestre 2008 arrêté à 1523 (paru le 10 avril 2009), l'indice de révision étant le dernier connu à la date de révision.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

Si, en cours de bail, la publication de cet indice devait être interrompue, il serait fait application de l'indice de substitution légal ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de substitution sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, statuant en référé et saisi à la requête de la partie la plus diligente.

4.4. CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

En sus du loyer, le preneur devra acquitter sa quote-part de tous les impôts, taxes, prestations, charges et accessoires afférents à l'immeuble, présents ou futurs.

Les charges récupérables et les différentes taxes locatives sont payables, en même temps que le loyer, par provisions mensuelles avec régularisation annuelle lors de l'établissement des comptes.

Les demandes de provision et leurs révisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs, soit par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au preneur le décompte par nature de charge, ainsi que le mode de répartition entre locataires.

Le montant de la provision mensuelle est fixé à la somme de 59.76 € (cinquante neuf euros et soixante seize centimes).

Si l'immeuble, dans le futur, fait partie d'une copropriété, la répartition des charges s'effectuera selon le tableau de répartition des charges en millièmes découlant du règlement

de copropriété. Dans ce cas, en sus des éléments, les remboursements comprendront notamment les honoraires de gestion de l'immeuble et les primes d'assurances diverses contractées par le propriétaire de l'immeuble.

4.5. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (T.V.A.)

En sus du loyer, le preneur acquittera le montant de la T.V.A. qui sera appelée en même temps que le loyer.

Dans l'hypothèse où le taux de cette taxe serait modifié comme dans le cas où un nouvel impôt lui serait substitué, le preneur s'engage à le régler selon les mêmes modalités.

A ce jour, le montant de la T.V.A. est de : 19.60 %.

Il est précisé que le bailleur a opté pour le régime de la T.V.A..

4.6. CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement des loyers, charges et accessoires à leur échéance exacte et 72 (soixante douze) heures après l'envoi au preneur d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10 % (dix pour cent) et, ce, indépendamment de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages et intérêts, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

Cette clause constitue une clause pénale que le preneur reconnaît expressément et s'engage à exécuter.

Article 5 – Conditions générales de location

5.1. PRISE DE POSSESSION – JOUISSANCE – MODALITES D'EXPLOITATION

5.1.1. Entrée en jouissance

Le preneur occupera les lieux paisiblement, personnellement et suivant la destination qui lui a été donnée par le présent contrat.

Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger du bailleur aucuns travaux de quelque nature que ce soit ni de remise en état. Un constat d'état des lieux contradictoire sera dressé d'un commun accord lors de l'entrée dans les lieux avec remise des clés et annexé au présent bail.

En cas de défaillance de l'une ou l'autre des parties, l'état des lieux sera réalisé par Huissier de Justice et restera à la charge exclusive de la partie défaillante.

5.1.2. Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur fera son affaire personnelle de toute autorisation administrative requise en vue de l'exercice de ses activités commerciales dans les lieux loués de façon que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur et à leur évolution éventuelle.

JLD

Il devra ainsi satisfaire à ses frais à toutes charges et conditions d'hygiène de la ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité, d'hygiène et de sécurité applicables aux activités qu'il entend exercer dans les lieux, et notamment la réglementation relative aux établissements recevant du public, et acquittera à leur échéance toutes contributions personnelles ainsi que toutes taxes assimilées de telle façon que le bailleur ne puisse être inquiété à leur sujet.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou intérieur de l'immeuble ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires en veillant à ce que la tranquillité des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, du fait de son commerce, de son personnel ou de ses fournisseurs.

En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radiotélévisions collectives, il devra se brancher sur ces installations collectives en supportant les frais de branchements et de prestation annuelle d'entretien.

Le preneur ne devra en aucun cas, notamment :
- entreposer des marchandises ou matériels dans les parties communes de l'immeuble,
- installer tous éventaires, étalages sur le trottoir devant l'immeuble,
- embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location,
- exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, les plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble,
- faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ...,
- stationner des véhicules dans une cour, sauf pour le temps du déchargement ...

5.1.3. Garnissement et obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

5.1.4. Impôts et taxes et redevances

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra acquitter toutes contributions ou taxes, toutes charges de ville, de police, de voirie dont les locataires sont ou pourraient être tenus ; il paiera de même ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone, et en justifiera à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement, de manière à ce que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété.

5.1.5. Emplacements disponibles

La faculté est laissée au bailleur de mettre à disposition des emplacements de l'immeuble inutilisés par le preneur (terrasses, locaux en comble, toitures etc.) pour des locations

ponctuelles de type téléphonie mobile et/ou autres, sans que le preneur ne puisse ni prétendre à aucune indemnité ni à diminution de loyers.

Cette faculté de mettre à disposition ces emplacements n'est ouverte qu'au bénéfice du bailleur. Ce dernier prendra en charge l'ensemble des travaux inhérents.

5.1.6. Constitution d'une association des commerçants

Il sera constitué une association des exploitants de la galerie marchande de type loi du 1er juillet 1901, après délibération des preneurs de la galerie marchande.
Le preneur s'engage à adhérer à cette association.
Après dépôt des statuts à la Préfecture, ceux-ci seront transmis au bailleur.
L'association des exploitants aura pour fonction entre autre la mise en œuvre des aménagements concernant le fonctionnement de la galerie marchande (notamment les horaires d'ouverture, les conditions d'exploitation, les horaires d'approvisionnement, l'accès aux locaux commerciaux, la réglementation des actions publicitaires), et ce dans l'intérêt des exploitants, après acceptation écrite du bailleur.
Un avenant au présent bail impose des règles minimales de fonctionnement de la galerie marchande.
Ces règles s'imposent dans l'attente de la constitution de l'association et s'imposeront toujours par la suite.
Elles pourront être aménagées en accord avec le bailleur.
En outre, l'association des exploitants désignera un membre de son bureau en tant qu'interlocuteur privilégié auprès du bailleur, et informera le bailleur des délibérations de l'association.

5.2. ENTRETIEN – TRANSFORMATION – INTERVENTIONS DIVERSES

5.2.1. Entretien des lieux loués

Le preneur devra entretenir les lieux loués et les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toute nature, y compris celles découlant de la vétusté, le bailleur n'étant tenu que des grosses réparations découlant de l'article 606 du Code Civil et aux seules conditions que :

- les désordres mettent en cause l'intégrité du gros œuvre ou affectent la structure du bien loué, de façon telle que le bien devient impropre à son usage ou à sa destination,
- les désordres ne résultent pas d'une mauvaise utilisation du bien car dans ce cas, les travaux seront à la charge du preneur,
- les travaux nécessaires consistent en une rénovation complète et entière et non partielle de l'ouvrage réparé ouvrant droit éventuellement à la garantie décennale.

Il devra notamment assurer pendant toute la durée du bail de sa reconduction ou de ses renouvellements, l'entretien et la réfection de toutes fermetures, portes, vitrages, serrureries générales, stores, réfections des sols, canalisations, robinetteries, installations électriques et de gaz, compteurs, descentes et évacuations installations sanitaires, de même que le remplacement de tous appareils, les énonciations ci-dessus étant indicatives et non limitatives.

Il devra enfin informer sans délai le bailleur de toutes réparations susceptibles de lui incomber.

5.2.2. Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les grosses réparations ci-dessus définies, de même que tous travaux que le bailleur estimerait nécessaire de faire exécuter, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'elles en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, agencement, enseignes, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux incombant au bailleur.

5.2.3. Travaux de mise en conformité

Le preneur supportera la charge de tous travaux quelle qu'en soit la nature ou la durée dont l'exécution dans les lieux loués découle des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, sécurité, salubrité, accueil du public... et d'une façon générale de toute réglementation existante ou future découlant tant des locaux présentement loués donnés à bail que des activités commerciales qui y sont exercées.

5.2.4. Transformations et améliorations par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

Ce dernier, au vu des plans et projets qui lui seront communiqués, sera en droit de refuser son agrément s'il apparaît que les travaux, agencements, installations, ou aménagements envisagés sont incompatibles avec l'harmonie générale du centre, ou s'ils sont susceptibles d'affecter sa sécurité ou la solidité des structures.
En ce qui concerne les locaux ouvrant sur le mail, le bailleur sera par ailleurs en droit d'imposer au preneur des types déterminés de mobilier, de matériel ou d'agencement, afin de maintenir une harmonie entre l'ensemble des locaux et avec la décoration des parties communes.

Le preneur sera autorisé à poser une climatisation sur une structure en toiture prévue à cet effet avec validation préalable du schéma d'installation par le bailleur et réalisé par un professionnel dans les règles de l'art.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte ou des services du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part ; ce

JLA

dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

5.2.5. Signalétique

Toute installation de store, bannes, marquise ou enseigne (lumineuse ou non) de même que tout objet de saillie sur la façade de l'immeuble ou dans les parties communes est subordonnée au consentement préalable du bailleur, de même le cas échéant qu'à l'obtention de toute autorisation administrative.

En cas d'imposition appelée au bailleur par l'Administration, au titre du présent alinéa, le preneur s'engage à la lui rembourser.

Les enseignes ou autres installations publicitaires visibles du mail ou de l'extérieur, tant en ce qui concerne leur emplacement, leur gabarit, leurs matériaux que leur conception, leur coloration et leur luminance, devront être approuvées par le bailleur. Elles devront être en harmonie avec l'esthétique du centre, et conformes aux prescriptions de celui-ci, qui pourra se faire assister au besoin par l'architecte.
Les enseignes ne peuvent être ni sonores ni à variations lumineuses.
La pose d'affiches ou les inscriptions sur les vitrines devront être autorisées par écrit par le bailleur. Toutes enseignes, affiches ou inscriptions placées au mépris du présent règlement ou sans les autorisations requises, devront être enlevées à la première demande du bailleur, faute de quoi celui-pourra les faire retirer au frais, risques et périls du contrevenant.
Les dimensions des enseignes devront respecter celles qui sont prévues dans la Charte Graphique annexée au bail. Les fixations sur les bardages doivent être effectuées dans les règles de l'art et respecter l'étanchéité du bardage.

5.2.6. Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous les entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Il se réserve toutefois le droit de faire intervenir, à frais partagés, un bureau de contrôle afin de vérifier la conformité des lieux loués avec les exigences des règles de sécurité. Si des travaux de mise aux normes s'avéraient nécessaires, le preneur s'engage à les réaliser dans les plus brefs délais.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 19 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

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

5.2.7. Conditions d'exploitation liées à la situation du local au sein d'une galerie marchande.

Le preneur doit maintenir en bon état d'entretien et de présentation son local et ses annexes éventuelles. Les vitrages vus par le public sur les façades extérieures sont à nettoyer (des deux côtés) et s'il y a lieu, à remplacer, par le preneur à ses frais, ainsi que leurs huisseries.
Au cas où un local accessible ou visible au public, notamment en ce qui concerne les devantures, les fermetures, la décoration et les aménagements, se trouverait dans un état préjudiciable à l'ensemble immobilier, le bailleur pourra faire procéder, après mise en demeure, à sa remise en état ou à des travaux visant à le dissimuler au public, aux frais de l'exploitant en cause.

Chaque exploitant doit maintenir ses installations en bon état de fonctionnement et leurs réparations doivent être exécutées sans retard.
Le bailleur a le droit d'accéder aux éléments techniques communs situés dans tout local occupé par un exploitant, et l'exploitant devra donc réserver un accès aisé à celui-ci, faute de quoi il ne pourra exiger la remise en état des éléments qu'il aura endommager pour y parvenir ou pour les rechercher (par exemple faux-plafonds, revêtements de parois etc...).

Il est interdit d'entreposer des déchets dans toutes les parties à usage commun à l'exception des locaux affectés à cet usage.
Les exploitants utilisant ces locaux sont tenus d'y faire apporter tous les déchets (y compris les emballages, vides, mis à plat ou déchirés) provenant de leur établissement, dans les conditions prévus par le bailleur qui se chargera de leur évacuation. Toutefois, les déchets spéciaux ou inhabituels (palettes, caisses, cageots, meubles, éléments ou déchets de chantier, présentoirs, ferrailles, gravois etc...) doivent être évacués hors des limites du centre commercial par les exploitants concernés.
L'incinération des ordures ne doit pas être effectuée dans l'enceinte des bâtiments ou du terrain du centre commercial.
Le bailleur assurera l'évacuation des déchets aux frais des exploitants de la galerie, soit par ses préposés, soit par des entreprises désignées par elle.
Les exploitants de locaux à usage de restauration ou de surface totale supérieure à 30 mètres carrés doivent faire leur affaire du stockage à l'intérieur de leur surface privative et de l'évacuation de leurs déchets.

Les exploitants ne pourront installer aucun matériel dont le fonctionnement occasionnerait un trouble aux autres occupants : en particulier, l'usage des appareils de radio, électrophones, haut-parleurs, télévision, susceptibles d'être entendus hors des locaux de l'exploitant, est interdit.
Il ne peut être introduit dans le centre aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes, malodorantes ou particulièrement inflammables, interdit par la réglementation, les dispositions des services de sécurité ou les polices d'assurances du centre commercial.
Il est interdit d'introduire dans le centre commercial des animaux autres que ceux destinés à la vente et les chiens de garde du Service de Sécurité s'il y a lieu.

SLD

5.3. EXPLOITATION PERSONNELLE - SOUS-LOCATION - CESSION

5.3.1. Exploitation personnelle

Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués.

Il est interdit au preneur de mettre son fonds de commerce en location-gérance, de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit ou onéreux et précaire ainsi que d'y domicilier toute autre personne physique ou morale que lui-même.

5.3.2. Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués.

5.3.3. Cession – Apport

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ou en faire apport, qu'en totalité et à l'acquéreur de son fonds de commerce qu'après agrément préalable du cessionnaire par le bailleur.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, entre eux, au profit du bailleur, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail jusqu'à son terme des 9 années.

Toute cession, de même que tout apport, devront être réalisés par acte notarié auquel le bailleur sera appelé préalablement à concourir : une grosse de l'acte de cession du fonds précisant toutes les modalités de transmission du fonds, devra être remise sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires successifs.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

5.4. RESPONSABILITES - RENONCIATION A RECOURS

5.4.1. Concurrence

Le bailleur se réserve expressément la faculté de louer d'autres locaux dans l'immeuble en vue de l'exercice de toute activité commerciale même similaire ou concurrente, et ce sans recours du preneur qui renonce expressément à solliciter une indemnité ou /et diminution du loyer.

5.4.2. Interruption dans les services collectifs ou prestations

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions. En conséquence, le preneur ne pourra réclamer ni indemnité, ni diminution du loyer en ces cas.

JLP

5.4.3. Réclamation des tiers ou contre des tiers - Renonciations à recours

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant et d'une façon générale de tout dommage causé du fait de son exploitation par lui-même, son personnel ou sa clientèle. Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués, notamment en cas de vol, de cambriolage ou de vandalisme, et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché. En conséquence, le preneur ne pourra réclamer ni indemnité, ni diminution du loyer en ces cas.

Le preneur renonce expressément à solliciter une indemnité ou/et diminution du loyer en cas d'humidité ou d'inondation provenant d'infiltrations d'eau ou de rupture de conduites pour quelque cause que ce soit.

5.4.4. Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

5.4.5. Indivisibilité

Pour tous les ayants cause du preneur, les obligations résultant du présent bail seront réputées solidaires et indivisibles.

En cas de décès du preneur avant l'expiration du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants.

5.4.6. Abonnements

Le preneur reconnaît avoir la responsabilité entière et exclusive de la souscription et de gestion de tous abonnements nécessaires à l'exploitation des lieux.

Eu égard la loi n° 2006-1537 du 07 décembre 2006 relative au secteur de l'énergie, le preneur désirant opter pour une offre au tarif libre s'agissant de l'électricité et/ou du gaz, devra obtenir, au préalable, l'accord exprès du bailleur avant toute souscription de contrat au tarif libre.

Dans le mois suivant la souscription du contrat au tarif libre, le preneur s'engage à transmettre au bailleur, les coordonnées du fournisseur, comme en cas de changement de tout fournisseur.

5.5. ASSURANCES

JLD

5.5.1. Exploitation

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie, notoirement solvable, dont le siège social est situé dans un pays membre de l'Union Européenne, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout ainsi que de l'existence de la police chaque année sans que le bailleur n'ait à lui demander ainsi que lors de la prise de possession du local.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie 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.

5.5.2. Travaux d'aménagement ou transformations

Le preneur devra contracter les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même selon la nature des travaux exécutés qu'à titre des garanties biennales et décennales dans le cadre des dispositions de la loi du 04 janvier 1978 ou de toutes dispositions légales qui lui seraient substituées.

ARTICLE 6 - RESTITUTION DES LIEUX

6.1. ETAT DES LIEUX - REPARATIONS

Au départ du preneur, quelle qu'en soit la cause, il lui appartient de restituer les locaux en bon état d'entretien, ainsi que les clés, selon les obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou à défaut par un huissier de justice aux frais exclusifs de la partie défaillante.

L'état des lieux mentionnera les réparations et travaux relevant de la responsabilité du preneur. Le coût de ces derniers sera déterminé au titre d'une indemnité compensatrice au profit du bailleur.

Si le jour de la restitution des clés, le bien n'était pas vide de tous meubles et/ou occupants, le preneur sera redevable envers le bailleur d'une indemnité journalières de sept cents (700) euros calculée prorata temporis entre la date de fin de mise à disposition et la date de libération effective des lieux qui sera alors constatée par l'état des lieux réalisé par un Huissier de Justice aux frais du preneur.

Tous les aménagements, embellissements, améliorations, installations et modifications auxquels le preneur aurait pu faire procéder, resteront la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Dans ce cas, le preneur sera tenu de faire exécuter à ses frais exclusifs les travaux nécessaires et de réparer intégralement les dégradations susceptibles d'en résulter.

JLD

6.2. JUSTIFICATION

Le preneur devra justifier préalablement à tout déménagement du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations électricité, téléphone... de même que du paiement des contributions directes ou indirectes découlant de ses activités dans les lieux loués.

ARTICLE 7 - TOLERANCES

Toutes tolérances, au sujet des conditions du présent bail et de ses suites, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme une modification ou une suppression desdites conditions.

ARTICLE 8 - CLAUSES RESOLUTOIRES

8.1. DEFAUT DE PAIEMENT – NON-RESPECT DES OBLIGATIONS DU PRENEUR

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, des charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, du dépôt de garantie, ou de remboursements de frais, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, un mois après un commandement de payer resté sans effet, ou une mise en demeure ou sommation restées infructueuses, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire, et l'expulsion pourra intervenir sur simple Ordonnance de Référé qui constatera seulement l'acquis de la clause résolutoire, sans que des offres ultérieures puissent en arrêter l'effet.

Tous les frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du preneur et seront considérées comme supplément et accessoires du loyer.

Le dépôt de garantie demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qui pourraient être sollicités.

8.2. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité pour le preneur.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre partie et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

JLD

ARTICLE 9 - FRAIS

Les frais de la présente et de ses suites, y compris les honoraires, droit de timbres et enregistrement s'ils étaient requis, seront à la diligence et à la charge du preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 10 - DOCUMENTS ANNEXES

A l'exemplaire de la présente remis au preneur, est **annexé le dossier relatif à l'état des risques naturels et technologiques.**

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente et de ses suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur en son siège social.

[redacted]



Avenant au bail du 13 mai 2009

Conditions d'exploitation du centre

1° Horaires

La galerie marchande est ouverte à la clientèle du 1er janvier au 31 décembre de 9H00 à 19H00, et dans le respect des règles administratives.
Une fermeture de deux heures entre 12H30 et 14H30 est autorisée.

2°Conditions d'exploitation du fonds de commerce

Le preneur s'engage à ne fermer qu'un maximum de trente jours dans l'année, dont 21 jours maximum en été, après en avoir informé le bailleur.
Chaque exploitant pourra par ailleurs fermer deux jours par an pour les besoins des inventaires à la condition d'en informer le bailleur.
Pendant les heures d'ouverture du centre commercial, les magasins doivent être normalement éclairés, chauffés, ventilés selon la saison.
Pendant et en dehors de l'ouverture du centre commercial et sur la demande du bailleur, les vitrines et enseignes visibles de l'extérieur devront demeurer éclairées, dans les limites de la réglementation locale en vigueur.

3° Approvisionnement

Le preneur devra veiller à ne pas gêner lors de l'approvisionnement de son exploitation les autres exploitants de la galerie et les clients.

4° Accès aux locaux

Le preneur ne pourra avoir accès aux locaux ou emplacements loués en dehors des heures d'ouverture que dans les conditions définies par le bailleur, sauf autorisation particulière du bailleur sur demande motivée du preneur, et dans le but de permettre l'exploitation du commerce.

5° Réglementation des actions publicitaires et des méthodes de vente

1) Action commerciale
Il est indispensable dans l'intérêt du centre commercial que soient réglementées les initiatives qui pourraient porter préjudice à son image. En conséquence :
a) Les formules de vente ayant pour objet d'attirer la clientèle par des rabais (campagne "promotionnelle", prix "cassés", soldes, etc.) devront être approuvées et organisées par l'association des exploitants.
b) Le preneur s'interdit de procéder à des "liquidations" sans avoir l'accord préalable de l'association des commerçants, sans préjudice des autorisations administratives nécessaires.

2) Distribution de prospectus ou tracts
a) Est formellement interdite la distribution au sein du centre commercial de tout tract à caractère politique, syndical, professionnel, etc.
b) La distribution de prospectus est autorisée à l'intérieur des locaux loués, à condition qu'ils ne concernent que la seule activité exercée dans le centre commercial.
Par contre est interdite, quelle qu'en soit la forme, la distribution de prospectus à l'entrée du centre ou sur le parking, sauf autorisation préalable de l'association des exploitants. Cette autorisation pourra être subordonnée au respect de certaines conditions (indication sur le prospectus du nom et de l'adresse du centre commercial ; prise en charge par l'initiateur de la campagne de distribution du surcoût de nettoyage, etc.).

3) Utilisation du logo du centre
Dans toutes les campagnes ou actions publicitaires qu'il entreprendra (distribution de prospectus autorisée dans les conditions sus-indiquées ; publicité dans la presse, etc.) chacun des exploitants sera tenu d'utiliser le logo du centre.

JLD