

## BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

### ENTRE LES SOUSSIGNEES

**LC CAPITAL**, société par actions simplifiée au capital de 5000,00 €, dont le siège est à Gémenos (13420), 545 Avenue du Garlaban Quartier de la Plaine de Jouques 13420 Gémenos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 831 403 779,

Représentée par son Président 13M INVEST SAS, elle-même représentée par son Président Monsieur Michael METTOUDY, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommées « LE BAILLEUR »

D'UNE PART,

### FACULTE DE SUBSTITUTION

Les sociétés susnommées dont la dénomination aux présentes est « LE BAILLEUR » pourront substituer dans le bénéfice du présent bail toute personne morale de leur choix et notamment tout investisseur auquel elles se réservent la faculté de vendre les biens objets du présent bail. L'acquéreur éventuel des biens objet des présentes demeurera tenu d'exécuter l'intégralité des charges et conditions du présent contrat et devra s'y engager aux termes de l'acte de vente.

Nonobstant cette substitution, substitué et substituant resteront solidairement tenus des engagements souscrits en vertu du présent acte.

### ET

**LA CIOTAT CHOKDEE**, société par actions simplifiée au capital de 5 000€, dont le siège social est à 26 Chemin des Sources 13360 Roquevaire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 879 745 677, représentée par son Président la SARL G D ORIGINES, elle-même représentée par son gérant, Monsieur DELTOUR Gregory Christian, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »  
D'AUTRE PART,

### ETAT ET CAPACITÉS DES PARTIES

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant telles qu'elles figurent ci-dessus. Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

## **SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Le concept</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Projet du BAILLEUR : Description « LE SPOT »</b> .....	<b>7</b>
<b>3. Caractéristiques d'un bail commercial consenti dans « LE SPOT »</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Règlement intérieur du CENTRE et tenue des magasins</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Publicité – Animation</b> .....	<b>8</b>
<b>6. Gestion administrative des locaux appartenant au BAILLEUR</b> .....	<b>8</b>
<b>7. Autorisation d'exploitation cinématographique et permis de construire</b> .....	<b>8</b>
<b>TITRE PRELIMINAIRE</b> .....	<b>8</b>
<b>CREDIT-BAIL</b> .....	<b>9</b>
<b>DEFINITIONS</b> .....	<b>9</b>
<b>TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES</b> .....	<b>9</b>
<b>ARTICLE 1 – OBJET - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES</b> .....	<b>9</b>
<b>Article 1.1 – Objet</b> .....	<b>9</b>
<b>Article 1.2 – Désignation</b> .....	<b>10</b>
<b>Article 1.3 – Surface</b> .....	<b>10</b>
<b>Article 2.4 - Exclusivité et Non-Concurrence</b> .....	<b>14</b>
<b>ARTICLE 3 - DUREE – CONGES – RENOUELEMENT</b> .....	<b>14</b>
<b>Article 3.1 – Durée – Prise d'effet du bail</b> .....	<b>14</b>
Le présent bail est conclu et accepté pour une période de DIX (10) années qui commencera à courir à compter de la prise d'effet du bail. ....	<b>14</b>
La prise d'effet du bail est fixée au jour de la livraison des LOCAUX LOUES au PRENEUR définie à l'article 4 du Bail et formalisée par la signature d'un procès-verbal de livraison.....	<b>14</b>
<b>Article 3.2 – Congés</b> .....	<b>14</b>
<b>Article 3.3 – Renouvellements</b> .....	<b>15</b>
<b>ARTICLE 4 – ACHEVEMENT - MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES</b> .....	<b>15</b>
<b>Article 4.1 – Définition de l'achèvement des LOCAUX LOUES</b> .....	<b>15</b>
<b>Article 4.2 – Causes légitimes de retard</b> .....	<b>16</b>

<b>Article 4.3 - Constatation de l'achèvement</b> .....	17
<b>Article 5.4 - Modalités de paiement</b> .....	21
<b>Article 5.5 – Régime Fiscal – TVA</b> .....	21
<b>Article 5.6 - Loyer de renouvellement</b> .....	21
<b>Article 5.7 - Droit d'entrée</b> .....	21
<b>ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE – RESERVATION – DROIT D'ENTREE</b> .....	22
<b>Article 6.1 Dépôt de garantie – Garantie Autonome</b> .....	22
Article 6.2 – Réserve.....	23
<b>ARTICLE 7 – CHARGES</b> .....	23
Article 7.1 - Définition des charges afférentes aux parties d'utilité communes .....	24
<b>Article 7.2 - Répartition des charges communes :</b> .....	25
<b>Article 7.3 – Règlement des charges communes</b> .....	25
<b>Article 7.4 - Dépenses privatives</b> .....	26
<b>Article 7.5 - Marketing - Animation</b> .....	28
<b>Article 7.6 - Participation exceptionnelle aux frais d'ouverture</b> .....	28
<b>ARTICLE 8 - IMPUTATION DES PAIEMENTS</b> .....	28
<b>ARTICLE 9 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT EXECUTES PAR LE PRENEUR</b> .....	28
<b>ARTICLE 10 – ENTRETIEN – TRAVAUX - ACCESSION</b> .....	30
<b>Article 10.1 Entretien</b> .....	30
Article 10.2 - Travaux du PRENEUR en cours de Bail.....	32
Article 10.3 – Accession .....	33
<b>ARTICLE 11 - TRAVAUX DU BAILLEUR</b> .....	34
<b>ARTICLE 12 – EXPLOITATION – LOCATION GERANCE – SOUS-LOCATION – CESSION – NANTISSEMENT</b> .....	35
<b>Article 12.1 - Exploitation – Sous-location - Location-gérance - Domiciliation</b> .....	35
<b>Article 12.2 – Cession – Droit de préemption</b> .....	35
<b>12.2.1 – Cession</b> .....	35
Article 12.3 – Nantissement.....	37

<b>ARTICLE 13 – CONDITIONS D’EXPLOITATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR .....</b>	<b>37</b>
<b>Article 13.1 – Ouverture du local au public.....</b>	<b>37</b>
<b>Article 13.2 - Garnissage des lieux.....</b>	<b>37</b>
<b>Article 13.3 – Maintien en état normal d’exploitation.....</b>	<b>37</b>
Article 13.4 - Soldes – Liquidations .....	39
<b>ARTICLE 14 – ESTHETIQUE – PUBLICITE – ENSEIGNE.....</b>	<b>39</b>
<b>ARTICLE 15 - REGLEMENT – UTILISATION DES PARTIES COMMUNES.....</b>	<b>40</b>
<b>Article 15.1 - Observation des règlements .....</b>	<b>40</b>
<b>Article 15.2 -Travaux – Fermeture – Utilisation des parties communes.....</b>	<b>40</b>
<b>ARTICLE 16 – REGLEMENT INTERIEUR .....</b>	<b>41</b>
<b>ARTICLE 17– ASSURANCES .....</b>	<b>41</b>
<b>Article 17. 1 - Assurances du BAILLEUR.....</b>	<b>41</b>
<b>Article 17.2 - Assurances du PRENEUR.....</b>	<b>42</b>
Article 17.3 - Renoncations réciproques à recours .....	42
<b>ARTICLE 18– RESPONSABILITES ET RECOURS .....</b>	<b>43</b>
<b>ARTICLE 19 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES .....</b>	<b>44</b>
<b>ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS.....</b>	<b>44</b>
<b>Article 20.2 – Sanctions : Indemnités et pénalités.....</b>	<b>44</b>
<b>ARTICLE 21 – CLAUSE D’INTERET DE RETARD .....</b>	<b>45</b>
<b>ARTICLE 22 – RESTITUTION DES LOCAUX LOUES .....</b>	<b>45</b>
<b>ARTICLE 23 – MODIFICATIONS – TOLERANCES- INDIVISIBILITE .....</b>	<b>46</b>
<b>ARTICLE 24 – DISPOSITIONS RELATIVES A L’ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>46</b>
<b>Article 24.1 - Déclarations du BAILLEUR.....</b>	<b>46</b>
<b>Article 24.2 – Termites.....</b>	<b>47</b>
<b>Article 24.3 – Diagnostic de performance énergétique.....</b>	<b>47</b>
<b>ARTICLE 25 - EVOLUTIONS DU PROJET DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL.....</b>	<b>47</b>
<b>ARTICLE 26 - EXECUTION FORCEEE .....</b>	<b>47</b>
<b>ARTICLE 27 – FRAIS– ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE.....</b>	<b>47</b>



Article 27.1 - Frais et honoraires - Enregistrement .....	47
Article 27.2 Election de domicile.....	47
Article 27.3 – Compétence.....	48
<b>TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>48</b>
ARTICLE 28 - DESIGNATION .....	48
ARTICLE 29- DUREE – PRISE D’EFFET .....	48
ARTICLE 30 – ACTIVITES AUTORISEES - DESTINATION - ENSEIGNE .....	48
ARTICLE 31 – LOYER .....	48
<b>Article 31.1 - Loyer .....</b>	<b>48</b>
<b>Article 31.2 - Actualisation .....</b>	<b>49</b>
<b>Article 31.3 – Droit d’entrée.....</b>	<b>49</b>
ARTICLE 32 – DEPOT DE GARANTIE – RESERVATION – DROIT D’ENTREE .....	49
<b>Article 32.1 - Dépôt de Garantie - GAPD.....</b>	<b>49</b>
<b>Article 32.2 - Réservation .....</b>	<b>49</b>
ARTICLE 33 - CHARGES.....	49
<b>Article 33.1 - Charges communes d’exploitation du CENTRE IMMOBILIER COMMERCIAL.....</b>	<b>49</b>
<b>Article 33.2 - Honoraires de gestion : .....</b>	<b>49</b>
<b>Article 33.3 - Charges de marketing.....</b>	<b>50</b>
ARTICLE 34 - TRAVAUX PRENEUR : DELAI DE REALISATION- DATE PREVISIONNEL D’OUVERTURE AU PUBLIC .....	50
ARTICLE 35 - FRAIS - HONORAIRES .....	50

**PREALABLEMENT AU BAIL, OBJET DES PRESENTES, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIV**

**PREAMBULE**

**1. Le concept**

Le BAILLEUR est le maître d'ouvrage d'un ensemble immobilier commercial sis sur la commune de La Ciotat (13600), quartier Pignet de Rohan Est en bordure de l'avenue Emile Bodin et de l'avenue Caporal Chef Alain Deruy, figurant au cadastre sous les références suivantes:

Section	N°	LIEUDIT	Surface
CL	1159	PIGNET DE ROHAN EST	00 ha 08 a 94 ca
CL	1160	PIGNET DE ROHAN EST	00 ha 38 a 06 ca
CL	1162	PIGNET DE ROHAN EST	00 ha 34 a 36 ca
CL	1165	PIGNET DE ROHAN EST	00 ha 25 a 45 ca
CL	1167	PIGNET DE ROHAN EST	00 ha 06 a 35 ca
CL	1168	PIGNET DE ROHAN EST	00 ha 06 a 32 ca
CL	1169	PIGNET DE ROHAN EST	00 ha 15 a 18 ca
CL	1170	PIGNET DE ROHAN EST	00 ha 07 a 56 ca
CL	1171	PIGNET DE ROHAN EST	00 ha 01 a 63 ca
Total surface :			01 ha 43 ca 85 a

(ci-après désigné l' « ENSEMBLE IMMOBILIER »).

L'ENSEMBLE IMMOBILIER comportera, sur une surface d'environ 16397 m<sup>2</sup> de surface de plancher et environ 20750 m<sup>2</sup> de surface de vente, divers immeubles à usage de Cinémas, Restaurations, Commerces, Hôtel ainsi que des parcs de stationnement en sous-sol d'environ 500 places et des espaces verts.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé «LE SPOT » a une activité centrée sur la culture, le sport, les loisirs, le bien-être, l'hôtellerie et la restauration.

## **2. Projet du BAILLEUR : Description « LE SPOT »**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER comprendra notamment:

- Cinémas multiplexe,
- Activités Sportives et/ou ludiques et/ou de loisirs,
- Hôtel,
- Places de stationnement en sous-sol.

Le BAILLEUR s'engage à réaliser les travaux conformément aux plans (ANNEXE 2), aux plans charte enseigne (ANNEXE 4) et au Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A) (ANNEXE 3) annexés aux présentes et à les achever au plus tard dans les 24 mois suivant leur commencement.

## **3. Caractéristiques d'un bail commercial consenti dans « LE SPOT »**

Le PRENEUR déclare avoir lui-même apprécié, sous sa propre responsabilité et en sa qualité de professionnel, tant la commercialité de L'ENSEMBLE IMMOBILIER que celle du Local (tel que celui-ci sera défini ci-après), de sorte que le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif envisagé, le BAILLEUR ne souscrivant aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à cet égard.

Les niveaux d'activité ou de fréquentation envisagés pour L'ENSEMBLE IMMOBILIER et pour chaque exploitation, éventuellement mentionnés sur les documents et les brochures publicitaires qui auraient pu être communiqués au PRENEUR ou qui le seraient à la suite de la signature du présent Bail, n'ont donc qu'un caractère purement informatif, et ne constituent nullement un engagement contractuel.

Le PRENEUR reconnaît que le BAILLEUR aura parfaitement exécuté son obligation de délivrance par la seule mise à disposition (ci-après la « Mise à Disposition ») du Local au PRENEUR, dans les conditions prévues par les présentes.

Le PRENEUR déclare qu'au jour de la signature des présentes, il a été informé du fait que la réalisation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER est susceptible d'évolution en raison de son importance et de sa complexité. Les indications d'ordre technique figurant dans le présent Bail et ses annexes, ainsi que les plans de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et de son environnement, notamment quant aux nombre, superficie et destination des unités devant composer «LE SPOT», peuvent donc subir des modifications, en fonction notamment, et sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises, des contraintes techniques et de chantier, économiques et architecturales, des impératifs administratifs et de sécurité.

Le PRENEUR accepte le principe de ces modifications et leurs conséquences éventuelles sur le Bail et ses annexes, sans indemnisation et sans remise en cause des clauses des présentes, dans les limites ci-après définies.

Le PRENEUR a confirmé au BAILLEUR son intérêt pour la prise à bail dudit BIEN, sous réserve de la réalisation préalable des conditions suspensives ci-après mentionnées et des travaux de construction ainsi qu'il sera dit ci-après, ce que le PRENEUR accepte, sans recours contre le BAILLEUR.

#### **4. Règlement intérieur du CENTRE et tenue des magasins**

Les règles de fonctionnement de L'ENSEMBLE IMMOBILIER qui s'imposent aux exploitants sont précisées dans le projet de Règlement Intérieur, joint en annexe des présentes, lequel sera susceptible d'évolution à la seule initiative du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige à respecter ledit Règlement et à veiller à son application par son personnel, ses prestataires et ses clients.

Les règles d'aménagement et d'exploitation des LOCAUX LOUES qui s'imposent aux exploitants sont précisées dans le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A) (ANNEXES 3), lesquelles seront également susceptibles d'évolution et de modification au seul choix du BAILLEUR.

#### **5. Publicité – Animation**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'animation et de la promotion, le Bailleur n'ayant aucune obligation d'animation et de publicité, ce que le PRENEUR reconnaît et accepte.

#### **6. Gestion administrative des locaux appartenant au BAILLEUR**

Le BAILLEUR se réserve la possibilité de donner mandat à un gestionnaire qu'il désignera, afin d'assurer l'ensemble des missions de gestion des locaux commerciaux lui appartenant.

Ce gestionnaire disposera de l'ensemble des habilitations légales nécessaires pour effectuer sa mission. Le PRENEUR s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire.

#### **7. Autorisation d'exploitation cinématographique et permis de construire**

##### **7.1. Autorisation d'exploitation Cinématographique**

Il est précisé que l'exploitant du cinéma a d'ores et déjà obtenu l'autorisation d'exploitation cinématographique d'un Multiplexe de 8 salles et 1307 sièges délivrée par la CNAC le 12 juin 2018.

##### **7.2. Permis de construire**

Il est précisé que le Bailleur a d'ores et déjà obtenu un permis de construire n°64 du 23 février 2018 (PC13028 17 B0126) lequel est à ce jour purgé de tous recours.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :**

#### **TITRE PRELIMINAIRE**

Le Bail régi par les articles L.145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de Commerce, les articles du décret du 30 septembre 1953 non abrogés, ainsi que par les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil, non contraires aux présentes, est consenti et accepté, aux clauses et aux conditions suspensives ci-dessus rappelées, qui s'appliqueront pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, et qui sont applicables tant au PRENEUR qu'à ses successeurs éventuels.

Il comprend des Conditions générales et des Conditions particulières, étant précisé :

- qu'en cas de contradiction, les Conditions Particulières primeront toujours sur les Conditions Générales,

- que les clauses des Conditions Générales, auxquelles il est dérogé dans les Conditions Particulières, sont réputées non écrites à l'égard du PRENEUR, ce que le BAILLEUR accepte expressément.

### **CREDIT-BAIL**

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de vente par le BAILLEUR du BIEN à une société de crédit-bail immobilier :

Le PRENEUR s'engage irrévocablement à signer un avenant au présent bail contenant sous-location afin de mettre en conformité par rapport au statut légal du crédit-bail immobilier les rapports contractuels entre le crédit PRENEUR et le PRENEUR, à condition que le crédit bailleur consente une promesse de bail au preneur aux mêmes charges et conditions sous conditions suspensive de résiliation du contrat de crédit-bail immobilier.

### **DEFINITIONS**

Au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale, savoir :

« **LE BAILLEUR** » désignera le propriétaire ou tout investisseur qui se substituerait audit propriétaire,

« **LE PRENEUR** » désignera la ou les locataires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination BAILLEUR ou PRENEUR, elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

« **LE LOCAL** » ou « **LES LOCAUX LOUES** » désignera les biens objets du présent bail.

« **L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL** » ou « **COMPLEXE** », « **SPOT** », « **CENTRE COMMERCIAL** » désignera l'ensemble des bâtiments commerciaux dans lequel seront situés les **LOCAUX LOUES** objets du présent bail ainsi que l'ensemble des accès, voiries espaces verts et communs à l'opération.

« **L'ENSEIGNE** » désignera la ou les enseignes autorisées par le **BAILLEUR** exploitées par le **PRENEUR** dans les **LOCAUX LOUES**.

## **TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 – OBJET - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

#### **Article 1.1 – Objet**

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés, conformément aux



dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-37 et D. 145-12 à D.145-19 du Code de Commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents (ci-après le « Bail »).

### **Article 1.2 – Désignation**

Le Bail, objet des présentes, porte sur un local commercial dépendant de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, correspondant aux caractéristiques définies aux conditions particulières (article 28).

Le local commercial tel qu'il sera livré conformément aux plans annexés, ci-après désigné « LE LOCAL » ou « LES LOCAUX LOUES », sera constitué par une coque livrée au PRENEUR brute de gros œuvre, fluides en attente, conformément au descriptif du Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (C.P.T.A.) annexé au présent bail.

Le PRENEUR déclare que le local qui sera livré est compatible avec son projet d'aménagement et les besoins de son activité.

Le Bailleur sera en droit d'apporter des modifications aux plans et descriptifs annexés, soit pour satisfaire aux prescriptions des autorisations de construire, soit en raison de contraintes techniques, administratives, économiques, architecturales, soit pour des raisons de fonctionnalité de l'Immeuble.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

### **Article 1.3 – Surface**

La surface commercialisable est mesurée au sol comme suit :

au nu extérieur des murs périphériques, lorsque ces murs séparent le local de l'extérieur ou des locaux et circulations communes,

à l'axe des murs séparatifs, entre deux parties privatives,

Les accidents (gaine de ventilation, tuyauterie, poteau, etc.) situés dans l'emprise louée, ne seront pas déduits de la surface commercialisable tant qu'ils n'occupent pas 1 m<sup>2</sup> au sol. Mais si la section au sol d'une gaine verticale occupe une surface totale dépassant 1 m<sup>2</sup>, la surface commercialisable sera diminuée du dépassement de surface au-delà d'1 m<sup>2</sup>.

La surface commercialisable sera ici calculée trémies d'escaliers et escalators de jonction entre deux niveaux d'une même cellule commerciale non déduits.

Les surfaces seront toujours calculées selon ces modalités.

Toutes les dispositions du présent bail et plus généralement, de tout autre document ci-annexé mentionnant des "mètres carrés" font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

A titre purement indicatif, le Bailleur a remis au Preneur un relevé des surfaces des LOCAUX LOUES calculées conformément aux plans et descriptif ci-annexés.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents susvisés qui sont indissociables du Bail et y demeureront annexés.

Il est convenu que les différences de moins de CINQ POUR CENT (5%) en cotes des surfaces exprimées par les plans, seront tenues pour admissibles.

Dans le cadre de ces dispositions, toute différence en plus ou en moins fera le profit ou la perte du PRENEUR sans indemnité de part et d'autre.

Dans le cas où, après construction de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, la surface des LIEUX LOUES serait inférieure de plus de CINQ POUR CENT (5%) à la surface ci-dessus prévue, le BAILLEUR supportera une diminution du loyer proportionnelle à la moindre mesure.

Dans l'attente de l'ajustement du loyer, celui-ci sera payé à titre provisionnel, sur la base du loyer contractuel prévu à l'article 31.1 des présentes.

En cas de contestation de la surface contractuelle de la part du PRENEUR, une vérification contradictoire, à la demande de la partie la plus diligente, pourra avoir lieu entre le géomètre du PRENEUR et le géomètre expert ou l'architecte du BAILLEUR, les frais résultant de cette vérification étant alors à la charge de la partie à laquelle il aura été donné tort.

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le BAILLEUR sur le calcul de la surface contractuelle au-delà du délai d'un mois suivant la notification qui lui sera faite par le BAILLEUR de la surface contractuelle déterminée par l'architecte de l'opération de construction ou le géomètre expert du BAILLEUR ou par les géomètres du PRENEUR et du BAILLEUR, dans l'hypothèse où il y aurait eu contestation.

En cas de désaccord entre les parties sur les résultats des mesurages contradictoires ainsi effectués, un géomètre expert sera désigné, à l'initiative de la partie la plus diligente, par le juge des référés du tribunal de grande instance territorialement compétent, avec pour mission de procéder à un mesurage contradictoire que les parties s'engagent à accepter comme définitif, renonçant à toute contestation de ce chef.

Sur la base de ce mesurage définitif, le loyer de base annuel pourra alors être réajusté dans les conditions définies ci-dessus.

Les frais et honoraires de l'expert judiciairement désigné seront alors supportés par la partie aux torts de laquelle il se sera prononcé.

## **ARTICLE 2 – DESTINATION**

Les LOCAUX LOUES devront servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation des activités, et du niveau de gamme autorisés au titre du présent Bail.

Compte tenu de la spécificité de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, et de la nécessité de maintenir une diversité des activités et des enseignes, les clauses ci-après stipulées doivent s'entendre strictement et constituent une condition essentielle et déterminante du Bail.

### **Article 2.1 - Activités Autorisées**

Les LOCAUX LOUES ne pourront être utilisés qu'à l'usage exclusif défini aux conditions particulières (article 30).

Compte tenu de la nature spécifique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, cette destination s'entend strictement et exclut toute autre activité, de quelque nature, importance ou durée que ce soit.

Il est ici précisé que le PRENEUR devra exercer de manière permanente et conjointe, sur la totalité des LOCAUX LOUES, la totalité des activités autorisées prévues aux conditions particulières (article 30).

Eu égard à l'importance extrême que représente, pour le BAILLEUR, l'autorisation d'exploiter

commerciallement la surface de vente dans les LOCAUX LOUES, il est précisé que le PRENEUR s'engage à :

- maintenir accessible au public l'intégralité de cette surface de vente sans jamais la diminuer de quelque forme que ce soit (création de réserve, bureau, etc...), sauf dans l'hypothèse où la diminution de la surface de vente ne réduit pas le nombre de couverts ou dans l'hypothèse où cette diminution est due à ces obligations réglementaires.
- déclarer la totalité de la surface de vente à l'organisme collecteur de la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat et l'acquitter intégralement chaque année et toute autre taxe qui pourrait exister et relative à l'activité exercée.
- adresser au BAILLEUR ou à son représentant chaque année au plus tard le 15 mai, l'attestation de paiement de la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat ainsi que la copie de la déclaration adressée à l'organisme collecteur.

Ces obligations constituent une condition essentielle du présent bail sans lesquelles le BAILLEUR n'aurait pas conclu les présentes.

### **Article 2.2 – Enseigne et Niveau de gamme**

En raison du fonctionnement spécifique de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, et dans l'intérêt de l'ensemble des commerces qui y sont exploités, l'Enseigne dont le PRENEUR à l'usage et l'activité qui y est exercée, est déterminante du consentement du BAILLEUR au présent contrat.

Le PRENEUR devra en conséquence maintenir cette Enseigne, ou tout enseigne de même gamme et notoriété, pendant toute la durée de son exploitation dans l'Ensemble Commercial.

Celle-ci ne pourra donc être modifiée qu'avec le consentement du BAILLEUR.

En cas d'impossibilité par le PRENEUR de maintenir son Enseigne pendant la durée du Bail, celui-ci pourra proposer au BAILLEUR une nouvelle Enseigne de niveau de gamme équivalente et de notoriété équivalente sur l'ensemble du territoire national et/ou international.

Le BAILLEUR ne pourra refuser cette Enseigne que si elle n'est pas compatible avec la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, au bon équilibre des commerces représentés ou encore si elle n'est pas de gamme et de notoriété équivalentes.

En tout état de cause, le PRENEUR s'oblige à exercer toujours une activité qui soit compatible avec le standing de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les LOCAUX LOUES, sous une enseigne de niveau de gamme et de notoriété équivalente à celle prévue au présent Bail.

La clause de destination demeurera en toutes hypothèses inchangée.

Le PRENEUR reconnaît ici que cette clause a pour objet d'assurer une commercialité optimale de L'ENSEMBLE IMMOBILIER et constitue une clause essentielle du Bail.

### **Article 2.3 – Autorisations**

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités précisées au titre des conditions particulières du Bail n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard. En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

En aucun cas le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable, vis-à-vis de toutes administrations, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des LOCAUX LOUES ou du non-respect des obligations légales applicables à l'activité du PRENEUR.

Le PRENEUR fera son affaire des capacités d'accueil des LOCAUX LOUES telles qu'elles résultent de la configuration de ces derniers, de la réglementation en vigueur et de leur classification.

Le PRENEUR devra assurer l'exercice de son activité en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; à cette fin, il devra obtenir les autorisations nécessaires pour ouvrir son établissement au public suite à ses travaux d'aménagement intérieur en respecter les règles d'urbanisme, de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité, et d'exécuter tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet, qui lui incomberaient et à en justifier à première demande au BAILLEUR.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle, pendant toute la durée du bail, des autorisations administratives qui seraient nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux et à les communiquer au Bailleur ainsi qu'à supporter l'intégralité des coûts de la réalisation des travaux nécessaires à l'exercice de son activité.

Les activités exercées par le PRENEUR ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, propriétaires ou exploitants de l'Ensemble Commercial.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au BAILLEUR, aux autres propriétaires de l'Ensemble Commercial ou aux colocataires ou exploitants de l'Ensemble Commercial, de manière que tous ceux-ci ne soient jamais inquiétés de son chef et soient garantis par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Par dérogation expresse aux articles 1719, 1720, 1721, 1723 et 1755 du Code civil, le PRENEUR s'oblige expressément à faire son affaire personnelle, et à ses frais, de toutes les conséquences liées à toute réglementation de quelque nature que ce soit, existante ou à venir au cours du présent Bail et de ses renouvellements, pouvant rendre nécessaire des interventions, travaux, aménagements quelconques sur les LOCAUX LOUES , de nature à maintenir ceux-ci en parfaite conformité avec l'ensemble desdites réglementations.

Le PRENEUR paiera et fera effectuer sous sa stricte responsabilité, tous les travaux et aménagements prescrits ou imposés par les autorités administratives dans des réglementations existantes ou à venir, notamment en ce qui concerne la sécurité incendie, l'aménagement des accès (notamment l'accès aux personnes à mobilité réduite), la performance énergétique, la réglementation sur l'hygiène, celle sur les établissements recevant du public, dans l'hypothèse où cette réglementation serait applicable.

De même si des améliorations ou aménagements deviennent nécessaires dans les parties communes de l'Ensemble Commercial dont dépendent les LOCAUX LOUES pour qu'elles soient conformes à toute réglementation existante ou à venir, le PRENEUR en règlera sa quote-part au titre des charges locatives prévues au présent Bail.

Les travaux réalisés par le PRENEUR devront en toute hypothèse l'être dans le respect des dispositions de l'article 10.2 ci-après.

Enfin, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le PRENEUR souffrira lesdits travaux décidés par le BAILLEUR sur l'Ensemble Commercial, sans pouvoir demander une quelconque indemnisation, notamment une baisse de Loyer, leur durée excédât-elle vingt-et-un (21) jours.



Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour limiter la gêne occasionnée et afin d'assurer l'accessibilité et la visibilité des locaux loués pendant l'exécution des travaux.

#### **Article 2.4 - Exclusivité et Non-Concurrence**

##### **Article 2.4.1 – Exclusivité**

Le PRENEUR ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité, le BAILLEUR se réservant expressément la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux de l'Ensemble Commercial et ce, pour toutes les activités de son choix, fussent-elles concurrentes, identiques ou similaires à celles exercées par le PRENEUR.

Le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant quelque activité que ce soit dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER pourraient faire au PRENEUR à quelque moment que ce soit. Le PRENEUR renonce donc à tous recours contre le BAILLEUR du fait des troubles qu'il pourrait éventuellement subir de ce chef.

Cet article constitue, dans son intégralité, une condition déterminante du présent bail sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

##### **Article 2.4.2 - Non-Concurrence**

A compter de la signature du présent Bail, et pendant la durée de celui-ci et de ses éventuels renouvellements et prorogations, le PRENEUR s'interdit d'exploiter, ou de s'intéresser directement ou indirectement, et sous quelque forme que ce soit, un commerce similaire à celui exploité dans les LOCAUX LOUES, et ce à l'intérieur d'un rayon de CINQ (5) kilomètres à vol d'oiseau de l'une quelconque des limites extérieures de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

En cas de non-respect par le PRENEUR de ces dispositions, le PRENEUR versera au BAILLEUR une pénalité journalière et irréductible égale à deux (2) jours de loyer, charges et accessoires et ce jusqu'à ce que le PRENEUR justifie se conformer à ses engagements au titre de la présente clause d'exclusivité, sans préjudice des droits et actions du BAILLEUR et notamment la mise en œuvre de la clause résolutoire.

La présente clause ne porte cependant pas atteinte aux droits du PRENEUR de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation déjà existante au moment de la signature du présent Bail.

#### **ARTICLE 3 - DUREE – CONGES – RENOUELEMENT**

##### **Article 3.1 – Durée – Prise d'effet du bail**

Le présent bail est conclu et accepté pour une période de DIX (10) années qui commencera à courir à compter de la prise d'effet du bail.

La prise d'effet du bail est fixée au jour de la livraison des LOCAUX LOUES au PRENEUR définie à l'article 4 du Bail et formalisée par la signature d'un procès-verbal de livraison.

##### **Article 3.2 – Congés**

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2, du Code de Commerce, le PRENEUR renonce à la faculté de donner congé pour la première échéance triennale du bail qui aura donc une durée ferme et irréductible de six (6) années. Le PRENEUR aura en conséquence la faculté de donner congé à l'expiration des deuxième et troisième périodes triennales, comme en fin de bail, dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

En dehors du congé en fin de bail dans les termes de la loi, le BAILLEUR n'aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale que s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24, et ce dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

### **Article 3.3 – Renouvellements**

Il est convenu qu'en cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une durée de DIX (10) années, ceci par dérogation expresse aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce, sans préjudice pour les parties de se prévaloir de la faculté de résiliation triennale de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Il en sera de même pour les éventuels renouvellements successifs.

### **ARTICLE 4 – ACHEVEMENT - MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES**

Le Bail entrera en vigueur au jour de l'achèvement et de la livraison avec ou sans réserves des LOCAUX LOUES conformément aux plans et au C.P.T.A. visés en annexes.

A cette date, la garde des matériels et/ou mobiliers entreposés dans les LOCAUX LOUES sera de plein droit transférée au PRENEUR. En conséquence, le PRENEUR sera tenu de faire assurer lesdits matériels et /ou mobiliers dans les conditions prévues ci-après à l'article 17.2.

A titre purement indicatif, il est précisé que la mise à disposition des LOCAUX LOUES, interviendra dans un délai maximum de vingt quatre (24) mois à compter du démarrage des travaux de construction du BAILLEUR.

Cette date prévisionnelle de mise à disposition est purement indicative et ne revêt aucun caractère contractuel. Elle pourra en conséquence être reportée, sans conséquence sur la validité des présentes et sans que la responsabilité du BAILLEUR ne puisse être recherchée de ce chef pour quelque raison que ce soit.

Sauf stipulation contraire prévue aux conditions particulières, la mise à disposition du local précédera d'au moins DEUX (2) mois l'ouverture au public de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

### **Article 4.1 – Définition de l'achèvement des LOCAUX LOUES**

Le BAILLEUR livrera au PRENEUR une coque « brut de décoffrage » conformément au(x) plan(s) et au Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales (CPTA) annexés aux présentes tous les aménagements restant à la charge du PRENEUR.

Les LOCAUX LOUES seront réputés achevés dès lors qu'ils seront conformes aux caractéristiques générales définies par les plans et descriptifs annexés aux présentes.

Pour l'appréciation de l'achèvement, les malfaçons, imperfections de toute nature, ou non conformités aux documents susvisés ne seront pas prises en compte dès lors qu'elles ne feront pas obstacle à l'utilisation du LOCAL conformément à sa destination.

Les défauts de cette nature pourront faire l'objet de réserves de la part du PRENEUR, selon la procédure décrite ci-dessous.

Il est précisé que les caractéristiques du LOCAL telles qu'elles résultent des documents des annexes notamment, choix des matériaux et équipements, emplacement des équipements, dimension des équipements, hauteur sous faux plafond, volumétrie...) sont encore susceptibles d'évoluer par choix du BAILLEUR, du fait, par exemple, d'une nécessité technique, des nécessités du chantier, des prescriptions administratives, de recours de tiers, des disponibilités des matériaux, d'une recherche d'optimisation, sans qu'il soit porté atteinte au niveau général des prestations. Il est entendu, à cet égard, que des substitutions de matériaux ou d'équipements équivalents ne constitueront pas des modifications aux caractéristiques des LOCAUX LOUES.

En tant que de besoin, il est rappelé que pour l'appréciation de l'achèvement des LOCAUX LOUES, les Travaux d'Aménagement du Preneur, que ce dernier entend réaliser ou faire réaliser prévus ci-après, ne seront pas pris en compte.

Au jour de la livraison, il sera dressé un procès-verbal d'état des lieux contradictoire.

Ce procès-verbal accompagné du procès-verbal de levée des réserves, vaudra état des lieux d'entrée des LOCAUX LOUES.

#### **Article 4.2 – Causes légitimes de retard**

Les éléments visés ci-dessous sont susceptibles de différer la date d'achèvement des LOCAUX LOUES d'un temps égal à celui pendant lequel sera survenu un cas de force majeure ou une cause légitime de retard, cette incidence devant être justifiée par une attestation du maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

Au sens du Bail, on entend par cause légitime de retard, notamment :

- les intempéries, telles qu'attestées par METEO France ;
- les grèves, qu'elles soient générales ou particulières au secteur du bâtiment et à ses fournisseurs ayant directement ou indirectement entraîné l'interruption des travaux de construction ou d'aménagement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER;
- le retard lié aux concessionnaires de service public ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux, consécutives à un blocage des transports à l'échelle nationale ou régionale ;
- a réquisition ou préavis de réquisition de l'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL dans sa phase finale d'achèvement ;
- le redressement, la faillite ou la liquidation judiciaire d'une ou plusieurs entreprises travaillant sur le chantier ;
- le retard provenant de la défaillance ou l'abandon d'une entreprise, ainsi que les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux consécutifs à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale ;
- les jours de retard consécutifs aux accidents de chantier ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux;

- le retard dans la notification, la réception ou la purge, le refus d'une autorisation administrative nécessaire à la réalisation des travaux ;
- les troubles résultant d'émeutes, guerre civile ou étrangère, d'hostilité, révolution, cataclysme, incendies, inondation ou accident de chantier ;
- tous travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le Preneur ;
- toute modification du programme de travaux demandée par le Preneur ;
- toute découverte de pollution fortuite ;
- toute découverte qui nécessiterait des fouilles archéologiques ;
- toute découverte de carrière ;
- toute découverte qui nécessiterait des travaux de fondations spéciales ou autres interventions non prévues initialement

Le BAILLEUR s'engage à informer le PRENEUR de tous événements constitutifs d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de retard, dans le mois de leur survenance. Cette information sera accompagnée de l'attestation du maître d'œuvre d'exécution de l'opération visée au premier paragraphe du présent article.

#### **Article 4.3 - Constatation de l'achèvement**

**4.3.1.** Le BAILLEUR invitera le PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée au moins VINGT (20) jours calendaires à l'avance, à constater la réalité de l'achèvement, en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus, aux jour et heure fixés.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne se présenterait pas à cette convocation, les LOCAUX LOUES seront réputés achevés et les travaux des LOCAUX LOUES réputés conformes aux obligations de délivrance souscrite par le BAILLEUR et le Bail prendra effet, en tout état de cause, au jour de la date de convocation.

Lors de l'accord du PRENEUR sur la réalité de l'achèvement des LOCAUX LOUES avec ou sans réserves il sera procédé à l'établissement d'un procès-verbal d'état des lieux des LOCAUX LOUES, auquel la liste des réserves du PRENEUR sera annexée.

Les réserves que le PRENEUR formulera éventuellement dans le procès-verbal seront acceptées ou refusées par le BAILLEUR.

Les réserves acceptées par le BAILLEUR devront être levées au plus tard dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la constatation de l'achèvement.

**4.3.2.** En cas de litige sur l'établissement ou la levée des réserves, comme sur la réalité de l'achèvement, il sera procédé à la désignation d'un expert chargé de cette constatation et le cas échéant, de prescrire les travaux nécessaires à l'achèvement ou à la levée des réserves.

Cet expert sera désigné soit amiablement dans les HUIT (8) jours calendaires du désaccord sur la liste des experts en construction près la Cour d'appel de la juridiction compétente, soit à l'initiative de la partie la plus diligente par voie de référé devant Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'expert agira en qualité de mandataire commun des parties et sa décision, prise au nom et pour le compte de celles-ci, ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

Si l'expert conclut à la réalité de l'achèvement des LOCAUX LOUES, avec ou sans réserves tous les frais résultant de l'intervention de l'expert seront à la charge du PRENEUR, et le Bail prendra effet au jour de la première convocation du BAILLEUR.

Dans ce cas, en cas de réserves constatées par l'expert, le BAILLEUR devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par l'expert pour parvenir à la levée des réserves.

Dans le cas où l'expert ne conclurait pas à la réalité de l'achèvement des LOCAUX LOUES, le BAILLEUR devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par l'expert pour parvenir à l'achèvement, les frais résultant de l'intervention de l'expert étant alors à la charge du BAILLEUR.

Une fois les travaux prescrits par l'expert réalisés, le BAILLEUR invitera le PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée au moins DIX (10) jours calendaires à l'avance, à une nouvelle livraison afin de constater en présence de l'expert la réalité de l'achèvement, aux jour et heure fixés.

La date de prise d'effet du Bail sera la date d'achèvement constatée par l'expert après réalisation des travaux prescrits lors de la nouvelle livraison.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne se présenterait pas à cette seconde convocation, les LOCAUX LOUES seront réputés achevés et les travaux des LOCAUX LOUES réputés conformes aux obligations de délivrance souscrite par le BAILLEUR et le Bail prendra effet, en tout état de cause, au jour de la date de cette seconde convocation.

Lors de l'accord du PRENEUR sur la réalité de l'achèvement des LOCAUX LOUES avec ou sans réserves il sera procédé à l'établissement d'un nouveau procès-verbal d'état des lieux des LOCAUX LOUES, auquel la liste des réserves du PRENEUR sera annexée.

Ce nouveau procès-verbal accompagné du procès-verbal de levée des réserves, vaudra état des lieux d'entrée dans les LOCAUX LOUES.

Après la signature du procès-verbal d'état des lieux des LOCAUX LOUES, le PRENEUR ne pourra plus exiger du BAILLEUR aucun travaux de reprise qu'il s'agisse de malfaçons ou défauts de conformité apparents, sauf bien entendu ceux qui auraient été réservés lors de la constatation de l'achèvement.

Le PRENEUR devra signaler au BAILLEUR tout désordre susceptible d'être réparé dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, de la garantie de bon fonctionnement et de la garantie décennale dues au Bailleur par les intervenants à l'acte de construire, faute de quoi le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle desdits désordres.

Dans ce cas, si les entreprises du PRENEUR doivent intervenir sur des éléments d'équipement couverts par la garantie dommages-ouvrages, la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement et de la garantie décennale, le PRENEUR s'engage à faire intervenir les entreprises du BAILLEUR couvertes par ces garanties ou prendre à sa charge exclusive tout surcoût lié à l'extension desdites garanties.

**Article 4.3.3.** Pendant un délai de douze (12) mois à compter de l'achèvement, le BAILLEUR pourra faire intervenir les entreprises chargées de la levée des réserves dans les LOCAUX LOUES.

Le PRENEUR s'oblige à permettre à ces entreprises d'y accéder tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture des LOCAUX LOUES et, si besoin est, en dehors des heures d'ouverture. Le PRENEUR ne pourra réclamer ni réduction de loyer, ni indemnité en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises.

Les entreprises chargées de la levée des réserves devront intervenir dans des conditions compatibles avec les impératifs d'exploitation du PRENEUR, les règles d'accès, de circulation et d'utilisation des LOCAUX LOUES.

Dès que les réserves mentionnées sur le procès-verbal d'état des lieux contradictoire visé ci-dessus seront levées, le BAILLEUR le notifiera au PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception et par cette notification, le convoquera avec un préavis de HUIT (8) jours calendaires pour une visite aux fins de constater la levée des réserves.

Un procès-verbal de levée des réserves sera établi qui complétera le procès-verbal dressé lors de la livraison.

Le Preneur ne pourra exiger aucuns travaux dans les LOCAUX LOUES après la livraison au titre de vices apparents.

#### **Article 4.4 - Documents, justificatifs et règlements avant mise à disposition**

Le PRENEUR s'engage expressément à remettre au BAILLEUR avant à la mise à disposition prévue à l'article 4.1 ci-dessus, qui sera la date de prise d'effet du bail :

- les plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux à sa charge, conformément au CPTA.
- les justificatifs de la souscription des polices d'assurance visées au CPTA et à l'article 17 ci-après, le règlement de toutes les sommes dues par le PRENEUR avant la mise à disposition du local, et notamment le dépôt de garantie.
- A défaut, le BAILLEUR pourra refuser de remettre les clés du local au PRENEUR et jusqu'à remise de l'ensemble des documents et règlements ci-dessus, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité de CINQ CENTS (500) euros par jour de retard dans cette remise.

Il est expressément convenu entre les parties que le refus du BAILLEUR de remettre les clés au PRENEUR pour l'une des raisons sus énoncées n'aurait cependant pas pour effet de retarder la date de prise d'effet du bail, laquelle serait réputée intervenue à la date notifiée au PRENEUR pour la prise de possession des lieux par le BAILLEUR, cette dernière résultant alors d'un constat établi par un huissier à la requête du BAILLEUR et aux frais du PRENEUR.

#### **Article 4.5 – Clause Pénale**

A titre de condition essentielle et déterminante et de rigueur, à défaut de laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, il est expressément convenu qu'au cas où le PRENEUR refuserait de prendre possession des LOCAUX LOUES, le BAILLEUR aura le choix entre :

- soit poursuivre en justice le PRENEUR pour faire constater judiciairement que le bail a pris effet et que le PRENEUR est tenu d'en exécuter toutes les obligations,
- soit considérer le bail comme nul et non avenue et reprendre immédiatement la libre disposition des LOCAUX LOUES comme bon lui semble; le PRENEUR devra dans ce cas verser au BAILLEUR à titre de clause pénale, une somme égale à TROIS (3) ANS de loyer, en sus des sommes versées à titre de dépôt de garantie lors de la signature des présentes.

#### **ARTICLE 5 – LOYER**

### **Article 5.1 Fixation initiale du loyer**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel correspondant à la valeur locative du local telle qu'appréciée par les parties, dont le montant est précisé aux conditions particulières (article 31 des Conditions Particulières).

### **Article 5.2 Actualisation du loyer**

Le loyer ci-dessus défini sera, à la prise d'effet du bail, actualisé suivant des modalités définies à l'article 31.2.

### **Article 5.3 Indexation du loyer**

Le loyer annuel hors taxes, déterminé comme il est dit ci-dessus à l'article 5.1 et actualisé dans les termes de l'article 5.2 sera soumis à l'indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondu avec la révision légale des loyers.

En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire ou demande, à chaque date anniversaire de la prise d'effet du bail, proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E.

L'indice de référence sera pour la première indexation le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et pour les indexations suivantes, l'indice de révision appliqué pour le calcul de l'indexation de l'année précédente.

Par ailleurs, l'indice de révision sera pour la première indexation l'indice du même trimestre l'année suivante et pour les indexations suivantes, celui du même trimestre de l'année suivante, ainsi de suite.

Si la publication de l'ILC auquel il est fait recours pour indexer le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et ou matières premières, et ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de TROIS (3) mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le tribunal de Grande Instance, en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

Les parties conviennent dès à présent qu'en cas de changement de monnaie au cours du bail ou de ses renouvellements, le BAILLEUR aura seul la faculté de désigner un nouvel indice.

La clause d'indexation ci-dessus ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision du loyer, dans les conditions de l'article L145-38 du code de commerce, qui est d'ordre public.

#### **Article 5.4 - Modalités de paiement**

Les loyers sont payables trimestriellement et terme à échoir, le premier jour de chaque trimestre civil et sont stipulés portables au siège du BAILLEUR ou de son mandataire.

Le loyer est dû à compter de la prise d'effet du bail et pour la première fois au prorata de la période restant à couvrir du trimestre civil en cours.

Tout paiement en retard d'une semaine entraînera la perception de plein droit et après mise en demeure préalable restée infructueuse pendant dix (10) jours, d'un intérêt de retard de CINQ (5)% de la somme impayée.

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR, au titre du présent bail, le PRENEUR autorise irrévocablement le BAILLEUR ou le mandataire de son choix, à prélever sur le compte bancaire dont les références seront indiquées lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le PRENEUR remet ce jour au BAILLEUR un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le PRENEUR prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leurs montants lui seront envoyés par le BAILLEUR au moins HUIT (8) jours à l'avance.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, DEUX (2) mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

#### **Article 5.5 – Régime Fiscal – TVA**

Le loyer, les charges et plus généralement toutes sommes dues en vertu du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée. Le PRENEUR s'engage en conséquence à acquitter, entre les mains du BAILLEUR, en sus desdits loyers, charges et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légal en vigueur au jour de leur exigibilité.

Si pour un motif quelconque la présente location était assujettie au droit de bail, ou à toute autre taxe nouvelle qui, en vertu de la réglementation future s'y substituerait ou y serait complémentaire, le PRENEUR devra en supporter le remboursement en sus du loyer.

#### **Article 5.6 - Loyer de renouvellement**

Le loyer de renouvellement sera nécessairement le loyer fixé à la valeur locative de marché et ne pourra être inférieur au dernier loyer en cours au terme du bail.

#### **Article 5.7 - Droit d'entrée**

Le Preneur devra régler au Bailleur lors dès la levée des conditions suspensives un droit d'entrée établi forfaitairement à la somme de **15.750 € (quinze mille sept cent cinquante euros hors taxes) (Valeur ILC 3e trimestre 2018 -113,45).**

## **ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE – RESERVATION – DROIT D'ENTREE**

### **Article 6.1 Dépôt de garantie – Garantie Autonome**

#### **6.1.1 Dépôt de Garantie**

Pour garantir l'exécution du bail, le PRENEUR versera au BAILLEUR le jour de la prise d'effet du bail un dépôt de garantie dont le montant est précisé aux conditions particulières ci-après article 32.1.

Il est expressément convenu entre les parties que ce dépôt de garantie devra en tout temps représenter TROIS (3) mois de loyer hors TVA.

En conséquence, lorsque le loyer se trouvera augmenté ou diminué pour quelque cause que ce soit, et notamment par l'effet de la clause d'indexation stipulée ci-dessus, la somme versée par le PRENEUR à titre de dépôt de garantie sera également automatiquement augmentée ou diminuée dans la même proportion.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements. Il ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR et ne pourra en aucun cas être imputé par le PRENEUR sur le dernier terme dû. Il sera restitué au PRENEUR, sauf en cas de résiliation du bail par la faute du PRENEUR, après remise des clés et paiement de tous les loyers, charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations et pénalités dont il pourrait être débiteur envers le BAILLEUR.

En cas de cession, le BAILLEUR restituera le dépôt de garantie au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues comme indiquées au paragraphe précédent, et communication du chiffre d'affaires certifié par l'expert-comptable du cédant à la date de prise d'effet de la cession. Le Cessionnaire devra pour sa part verser au BAILLEUR le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du PRENEUR, le montant du dépôt de garantie se compensera automatiquement avec toutes sommes susceptibles de faire, de la part du BAILLEUR, l'objet d'une déclaration de créances. La poursuite du contrat de bail entraînera alors la nécessité de constituer un nouveau dépôt de garantie, indépendamment du règlement des loyers, charges et accessoires courants à bonne date.

#### **6.1.2. Garantie bancaire à première demande**

A titre de garantie complémentaire, le PRENEUR remettra à la Date de Prise d'Effet du Bail au BAILLEUR une garantie autonome bancaire à première demande d'un montant représentant trois mois de Loyer toutes taxes comprises, charges et accessoires du loyer tels que définis aux des conditions particulières.

Cette garantie sera valide pendant toute la durée du Bail et/ou d'occupation des locaux augmentée de DEUX (2) mois. La garantie sera restituée dans les deux (2) mois de son expiration après vérification des réparations, déménagements, remise des clés et production par le PRENEUR des justificatifs de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, sous réserve qu'il n'ait pas été mis en jeu préalablement par le BAILLEUR.

Cet engagement devra être délivré par la succursale en France d'une banque de premier rang et couvrir toutes les sommes dues par le Preneur pendant la durée du bail et jusqu'à complète libération des locaux, au titre des loyers, charges, accessoires et indemnités d'occupation.

Cet engagement sera limité à une somme équivalente à trois mois de loyer toutes taxes comprises, charges et accessoires du loyer tels que définis aux conditions particulières, cette somme devant être augmentée ou diminuée, à l'occasion de toute modification du loyer, de façon à toujours rester égale à trois mois de loyers toutes taxes comprises, charges et accessoires du loyer tels que définis aux conditions particulières.

Il devra être expressément souscrit au bénéfice du BAILLEUR et des propriétaires successifs des locaux. En cas de vente des locaux, lesdits propriétaires deviendront ainsi et de plein droit bénéficiaires dudit engagement sur simple notification de l'acquisition des locaux par ces derniers au PRENEUR

Il devra être renouvelé à l'occasion des renouvellements successifs du bail. En cas de cession, la ou les garantie(s) ne seront restituées au cédant qu'après versement du solde du Loyer, des charges et de toutes sommes dues au BAILLEUR et sous la condition d'obtenir du cessionnaire la remise d'une nouvelle garantie autonome bancaire à première demande.

Le PRENEUR fournira une nouvelle garantie dans les mêmes termes et conditions que la garantie, sous réserve d'adaptation de sa durée et de son montant, au moins VINGT (20) jours précédant l'expiration de la garantie en vigueur quelle qu'en soit la cause.

A défaut, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une astreinte de MILLE CINQ CENTS (1.500,00) EUROS par jour de retard, sans préjudice du droit du BAILLEUR de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'Article 20 ci-dessous.

En outre, si une nouvelle garantie à première demande n'a pas été remise au BAILLEUR avant l'expiration de la précédente, le BAILLEUR pourra faire jouer la garantie bancaire et demander à la banque garante le paiement de l'intégralité de la somme garantie qui sera alors conservée par le BAILLEUR à titre de dépôt de garantie complémentaire. Elle variera et sera restituée dans les mêmes conditions que celles applicables au dépôt de garantie.

#### **Article 6.2 – Réserve**

En garantie de l'engagement de prendre à bail les locaux objets des présentes, le PRENEUR remet ce jour au BAILLEUR une somme dont le montant est précisé aux conditions particulières ci-après (article 32.2).

Cette somme sera affectée à la constitution du dépôt de garantie à la date de prise d'effet du bail.

#### **ARTICLE 7 – CHARGES**

Le loyer étant stipulé comme net de toutes charges et taxes pour le BAILLEUR à l'exception des charges non refacturables au Preneur telles qu'énumérées à l'article R. 145-35 du Code de commerce. Le PRENEUR aura à régler, dans les conditions ci-après et pour sa quote-part, au BAILLEUR ou à la personne physique ou morale qu'il aura désignée, la totalité des taxes et charges, majorée de la TVA au taux applicable, afférentes aux parties d'utilité commune à l'usage collectif de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, et aux parties privatives.

## Article 7.1 - Définition des charges afférentes aux parties d'utilité communes

Les charges comprennent :

a) Les frais d'éclairage, d'eau (y compris l'entretien des bassins de rétention), d'espaces verts, de bassin d'agrément, d'espace de jeux pour enfants, de nettoyage des parkings et de la voirie de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, en ce compris les frais de gestion, tri, stockage, et d'enlèvement des ordures et le coût de fonctionnement des compacteurs,

b) Tous travaux concernant les parties communes ou à usage commun quelles qu'elles soient et résultant :

- soit des réparations des parties faisant l'objet d'une utilisation commune, l'enlèvement de la neige et des débris des surfaces le cas échéant,
- soit des petites réparations ou réfections menues,
- soit de menus remplacements, d'améliorations ou de rénovations (sauf si ces travaux sont occasionnés par la vétusté, l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements ou requis par la réglementation administrative en vigueur ou à venir), ainsi que toutes les dépenses d'entretien, ponctuelles ou objet de contrats d'entretien notamment concernant les circulations, la toiture, les installations de production d'énergie éventuelle (panneaux solaires, géothermie...), de régulation du débit d'eau, mais à l'exclusion du remplacement des gros éléments d'équipement,
- soit des mises en conformité éventuellement imposées par l'autorité administrative et les services de sécurité en cours de bail dès lors qu'elles ne relèvent pas des grosses réparations,
- soit de travaux de second œuvre mais à l'exclusion des travaux de gros œuvre.

c) Les rémunérations et charges sociales du personnel, le coût de leur uniforme et de leur équipement ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargés notamment de la circulation dans les surfaces communes de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, de la police, du gardiennage, de la sécurité incendie, du nettoyage, de l'entretien notamment des circulations, de la toiture, des installations de production d'énergie éventuelle, de régulation du débit d'eau.

d) Le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien.

e) Le coût d'acquisition, d'entretien et de remplacement de la décoration d'ambiance, de l'ensemble des parties végétalisées y compris en toiture (fleurs, plantes et arbres...), et de l'ensemble du mobilier et agencement équipant les parties communes (poubelles, bancs, bacs à végétaux, arrêt de bus, éclairages, bornes, écrans et panneaux d'information, directory, kiosques accueil-information-orientation, bornes de recharge pour véhicules électriques, installations d'accueil des véhicules deux-roues...).

f) Toutes les primes d'assurances contractées pour la totalité de l'ensemble immobilier, les parties communes, ainsi que l'agencement et le mobilier des parties communes et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion – vandalisme et bris de glaces – responsabilité civile, dégâts des eaux, - déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, en ce compris les garanties annexes dont la perte de loyers, et toutes assurances.

g) Les honoraires du Syndic ou du Gestionnaire des parties d'utilité commune mais à l'exclusion des honoraires relatifs à la gestion des loyers,

h) Les impôts et taxes, étant expressément convenu que le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR sa quote-part des charges, prestations et taxes, soit, l'impôt foncier et les impôts additionnels à l'impôt foncier, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, et éventuellement les taxes sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, taxe sur les surfaces de stationnement, taxe de déversement à l'égout,

i) Le cas échéant, les dépenses destinées à assurer le maintien de la sécurité de L'ENSEMBLE IMMOBILIER (notamment les systèmes de vidéosurveillance, de contrôles d'accès, d'ouvertures automatisées et les digicodes...), tant au regard des règlements publics que des obligations découlant pour le BAILLEUR de la souscription des polices d'assurances.

j) tout dispositif mécanique permettant l'accès à L'ENSEMBLE IMMOBILIER et le déplacement de la clientèle à l'intérieur de l'ensemble immobilier (navette reliée au Tramway, navette intérieure...).

k) Le cas échéant, l'entretien du TOTEM commun.

### **Article 7.2 - Répartition des charges communes :**

Les frais, charges et taxes que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR seront calculés au prorata de la surface des locaux loués objet des présentes, par rapport à la surface globale des locaux privatifs composant L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les charges afférentes aux parties d'utilité commune, seront réparties entre tous les preneurs, dans les conditions susmentionnées.

### **Article 7.3 – Règlement des charges communes**

Le BAILLEUR ou son mandataire, établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les exploitants.

Le PRENEUR devra verser, à compter de la prise d'effet du bail, dès réception de la facture, puis le premier jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges, et dans les dix jours de l'appel de fonds, le solde de la régularisation annuelle.

Lors de la prise d'effet du bail, la provision due sera calculée prorata temporis, sur la base de la durée du trimestre restant à courir.

Lors du départ du PRENEUR les charges seront calculées prorata temporis, jusqu'à l'expiration du bail ou si le départ du PRENEUR intervient postérieurement à celle-ci, jusqu'au jour effectif de remise des clés.

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

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel établi en début d'année ou sur la base des dépenses réelles de l'année précédente.

Le BAILLEUR pourra ajuster, en cours d'année, le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget s'avère inférieur à la réalité des dépenses.

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

Conformément à l'article R 145-36 du Code de Commerce, l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges sera communiqué par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel si L'ENSEMBLE IMMOBILIER est soumis au régime de la copropriété.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Le BAILLEUR se réserve, en outre, la faculté de réclamer au PRENEUR, à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. En cas de départ des lieux loués, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux, après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des charges communes.

Par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR la taxe foncière et toute autres taxes ou contributions existantes ou à venir pour la partie afférente aux LIEUX LOUES, dès réception de l'avis d'imposition, et les sommes dues au titre des assurances contractées dès réception des justificatifs adressés par la compagnie d'assurances. Le PRENEUR s'engage à rembourser sans délai les dites sommes, TVA en sus, à réception de la facture émise par le BAILLEUR.

En outre, conformément aux dispositions de l'article L.145-42 du Code de commerce, le BAILLEUR informera en cours de bail le PRENEUR, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

En cas de dépassement du budget prévisionnel, le PRENEUR sera tenu de verser au BAILLEUR à sa première demande toutes provisions supplémentaires demandées par ce dernier pour que les dépenses du BAILLEUR concernant les LIEUX LOUES soient toujours couvertes.

En cas de retard de paiement des charges les pénalités prévues à l'article 20.2 du présent bail seront applicables de plein droit au PRENEUR.

#### **Article 7.4 - Dépenses privatives**

Le PRENEUR devra acquitter directement toutes consommations personnelles et les abonnements correspondants, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, Internet selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances, et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du BAILLEUR.

A cet égard, il est indiqué que si, par extraordinaire, le BAILLEUR était amené à régler certaines dépenses pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ainsi, il supportera ou remboursera au BAILLEUR les frais résultant du fonctionnement, des travaux d'entretien, de mise aux normes et en conformité, de réparation des LOCAUX LOUES.

Le PRENEUR s'engage également à satisfaire tout au long du Bail, à toutes les obligations légales et réglementaires en vigueur portant sur les contrôles techniques et environnementaux périodiques, la conformité, la mise aux normes, l'hygiène et la sécurité des LOCAUX LOUES. Ces contrôles périodiques devront être effectués aux frais du PRENEUR par un organisme agréé par la Commission Plénière des Assurances de Biens et de Responsabilité. Le PRENEUR communiquera une copie des contrôles périodiques dans le mois de leur réalisation et à première demande, comportant notamment les éventuelles prescriptions, recommandations ou réserves formulées ainsi que les mesures prises par le PRENEUR pour y satisfaire.

Le PRENEUR s'acquittera, également et ponctuellement, de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, ORGANIC, etc.), ainsi que du règlement de la TVA, relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents concernés, à première demande du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra, par ailleurs, satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ou tout autre impôt et taxe relatifs aux LIEUX LOUES. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tous cas, HUIT (8) jours au moins avant la fin du bail.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossibilité, le BAILLEUR est amené à régler les dépenses visées ci-dessus pour le compte du PRENEUR, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ainsi, il supportera ou remboursera au BAILLEUR les frais résultant des travaux d'entretien des LIEUX LOUES.

Ainsi, il supportera ou remboursera au BAILLEUR les frais résultant des travaux d'entretien et de réparation du local loué, de défaut d'entretien constaté, ou de dégradations des parties communes imputables au PRENEUR ou ses préposés (exemple : frais de dégorgement des écoulements communs,...).

Il est également rappelé que le PRENEUR devra assurer l'exercice de son activité en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ; à cette fin, il devra obtenir à ses frais exclusifs les autorisations nécessaires pour ouvrir son établissement au public suite à ses travaux d'aménagement intérieur en respecter les règles d'urbanisme, de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité, et d'exécuter tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet, qui lui incomberaient et à en justifier à première demande au BAILLEUR.

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels, contribution mobilière, et généralement tous impôts, contributions et taxes, auxquels il est et sera personnellement assujéti, et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Le PRENEUR devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement du matériel et des objets et effets mobiliers.

Le PRENEUR prendra également à sa charge les taxes et impôts fonciers liés à la construction de l'immeuble objet du présent bail, au prorata de sa surface de plancher indiquée aux « CONDITIONS PARTICULIERES ».

## **Article 7.5 - Marketing - Animation**

Le PRENEUR reconnaît expressément la nécessité, dans l'intérêt de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et de chaque PRENEUR, de mettre en œuvre des actions régulières de communication, de publicité, de Le PRENEUR reconnaît expressément la nécessité, dans l'intérêt de l'ENSEMBLE IMMOBILIER et de chaque PRENEUR, de mettre en œuvre des actions régulières de communication, de publicité, de promotion et d'animation du CENTRE et d'y adhérer.

A cet effet, le BAILLEUR se réserve la faculté de créer un fonds de promotion commerciale au financement duquel le PRENEUR devra contribuer en versant une participation annuelle calculée au prorata des Mètres Carrés de Surface qu'il occupe, telle que mentionnée à l'Article 28 des Stipulations Particulières. Si le Bail prend effet au cours d'un trimestre civil, le premier versement sera calculé prorata temporis pour la durée du trimestre civil restant à écouler.

## **Article 7.6 - Participation exceptionnelle aux frais d'ouverture**

NEANT.

## **ARTICLE 8 - IMPUTATION DES PAIEMENTS**

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou d'indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- provisions sur charges communes.
- ajustements du fonds de roulement.

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux accessoires ou annexes par préférence au local principal et aux dettes les plus récentes par rapport aux dettes les plus anciennes.

## **ARTICLE 9 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT EXECUTES PAR LE PRENEUR**

Le délai de réalisation des travaux d'aménagement est précisé à l'article 34.2 des conditions particulières.

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure des Locaux Loués, y compris les frais d'études y afférents, seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le C.P.T.A. et le Règlement Intérieur annexés. A ce titre le Preneur déclare avoir pris connaissance du C.P.T.A. et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs, employés, par ses fournisseurs et prestataires de service.

Ces travaux devront être entrepris sous le contrôle du pilote désigné par le BAILLEUR. Les frais de pilotage seront supportés par le Preneur. En outre, si des travaux de raccordement avec les réseaux de distribution sont prévus, les frais relatifs à ces travaux seront supportés par le Preneur.

Dans les meilleurs délais, le Preneur aura l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au BAILLEUR ou à son mandataire pour validation et afin qu'il vérifie sa conformité aux C.P.T.A. et à l'image de l'Ensemble Commercial, laquelle correspondant d'une manière générale à celle d'un ensemble de qualité tant dans son offre, sa conception, que dans sa réalisation (respect de la qualité architecturale et environnementale).

Ce dossier d'aménagement devra avoir été validé par le BAILLEUR ou ses mandataires dans les meilleurs délais et pourra faire l'objet d'un refus en cas de non-conformité aux stipulations du C.P.T.A. dans les conditions de celui-ci. Le Preneur devra obtenir toute autre autorisation requise avant d'entreprendre ses travaux et en justifier préalablement au BAILLEUR, les poursuivre avec diligence et les terminer dans le délai défini aux conditions particulières du Bail.

Le Preneur s'oblige à déposer un dossier d'aménagement intérieur auprès des services compétents de la Mairie concernée.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances souscrites conformément aux clauses de l'Article 1712 ci-après. Le PRENEUR sera présumé responsable de plein droit vis-à-vis du BAILLEUR de tout préjudice subi par un tiers en raison des travaux du PRENEUR.

A ce titre, le PRENEUR supportera toute surprime d'assurance imposée au BAILLEUR du fait des travaux du PRENEUR ou du fait de l'activité exercée dans les locaux loués.

Il est précisé que pendant la réalisation des travaux d'aménagement du PRENEUR, le BAILLEUR poursuivra les travaux lui incombant aux termes du C.P.T.A., tant dans les lieux loués aux fins de levée des réserves émises le cas échéant, que sur de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, pour que celui-ci soit en état d'accueillir le public à la date prévue d'ouverture au public.

Les Parties devront prendre toutes dispositions pour que les entreprises puissent coordonner leurs interventions, notamment afin que la levée d'éventuelles réserves puisse se poursuivre pendant les travaux d'aménagement du PRENEUR, qu'il s'agisse des réserves formulées par le BAILLEUR dans le cadre du contrat d'entreprise ou de celles formulées par le PRENEUR dans le cadre du présent bail.

Pour la réalisation de travaux ayant une incidence sur le fonctionnement des équipements et installations techniques et de sécurité du ENSEMBLE IMMOBILIER (notamment lot détection incendie, GTC, contrôle d'accès, sprinklage, CVC), le PRENEUR devra traiter avec les entreprises retenues par le BAILLEUR ou toute entreprise agréée par ce dernier.

Les entreprises et intervenants retenus par le PRENEUR devront se conformer aux règles applicables sur le chantier en termes d'assurance, de qualification et d'engagement de respect de la législation sur le travail clandestin.

Le PRENEUR devra effectuer ses travaux de manière à ce que les travaux soient achevés pour l'ouverture du Centre Immobilier Commercial au public. Il est ici convenu que pendant ce délai le BAILLEUR aura la faculté d'achever à l'intérieur du local les travaux afférents au Centre et lui incombant au titre du C.P.T.A.

Dès l'achèvement de ses travaux, le PRENEUR devra faire constater par le BAILLEUR leur conformité avec les plans et le dossier d'aménagement préalablement approuvés par le BAILLEUR, établis conformément au CPTA. En cas de non-conformité, le BAILLEUR pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs, qui seront alors exécutés par le PRENEUR, à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité.

Il est par ailleurs expressément rappelé que si les entreprises du PRENEUR devaient intervenir sur des éléments d'équipement couverts par la garantie dommages- ouvrages, la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement et de la garantie décennale, ou sur tout élément lié à la solidité de l'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL, le PRENEUR s'engage à faire intervenir les entreprises du BAILLEUR couvertes par ces garanties ou prendre à sa charge exclusive tout surcoût lié à l'extension desdites garanties.

Les travaux du PRENEUR, tout comme les matériaux choisis ou les emplacements des équipements, ne devront en aucune manière empêcher le BAILLEUR d'obtenir les certifications environnementales et énergétiques liées à l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Au cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux lui incombant et ouvert son local au public à la date prévue d'ouverture du Centre au public, le PRENEUR devra payer au BAILLEUR, à titre d'indemnité forfaitaire, transactionnelle et définitive, en supplément du loyer normalement dû, une somme égale, prorata temporis, au triple du loyer contractuel de base pour la période de retard, tout mois commencé étant dû en entier.

## **ARTICLE 10 – ENTRETIEN – TRAVAUX - ACCESSION**

### **Article 10.1 Entretien**

Pendant toute la durée du Bail et de son occupation, le PRENEUR devra, à ses frais, assurer la maintenance, l'entretien, la conservation, toutes réparations - y compris celles découlant de la vétusté, de telle sorte qu'à tout moment les LOCAUX LOUES soient dans un parfait état de réparations, d'entretien et de maintenance, et les installations techniques en parfait état de fonctionnement.

Le PRENEUR devra exécuter sans délai, à ses frais exclusifs, toutes les mises en conformité et travaux de quelque nature que ce soit en relation avec son activité et son occupation des lieux, qui pourraient être prescrits par l'Administration (hygiène, sécurité, législation du travail, etc.), en vertu de règlements, d'ordonnances et de tous autres textes en vigueur ou à venir.

A cet effet, il s'engage - pendant la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, et jusqu'à la fin de son occupation - à effectuer sans délai et à ses frais exclusifs tous travaux et toutes réparations nécessaires, et à en justifier à première demande au BAILLEUR ou ses représentant, et notamment :

- Il s'engage à maintenir pendant toute la durée du Bail, les LOCAUX LOUES et les aménagements, réalisés par lui-même ou par le BAILLEUR, en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, d'hygiène et de sécurité.

- Il devra rendre les revêtements de sols, murs et plafonds en parfait état.  
Les parties peintes seront repeintes en totalité au moins tous les TROIS (3) ans.

- Il devra maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des LOCAUX LOUES, tous les accessoires et éléments d'équipement, tous équipements spécifiques existant éventuellement dans les LOCAUX LOUES, telles que climatisation, ventilation, extraction, installations électriques, téléphoniques, moyens de secours, conformément aux articles 1754 et 605 du Code civil ainsi qu'aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

- Il devra procéder à tous remplacements de tous agencements et appareils installés dans les LOCAUX LOUES (fermetures, portes, vitrages, serrureries, canalisations diverses, robinetteries, descentes, évacuations, installations sanitaires, climatisation, ventilation, ascenseur, cette énonciation étant seulement indicative et non limitative), et ce même pour le cas où ceux-ci s'imposeraient par suite de vétusté ou force majeure.

- Le PRENEUR devra faire ramoner et nettoyer, le cas échéant, sous sa responsabilité, toutes les fois qu'ils en auront besoin et au moins une fois l'an, toutes les cheminées, conduits d'aération, de ventilation ou autres, et dépendant des LOCAUX LOUES.

- Le PRENEUR devra faire réviser annuellement l'ensemble des huisseries et volets et en justifier à première demande au BAILLEUR.

Le PRENEUR souscritra tous contrats d'entretien complet et d'exploitation, à soumettre au préalable à l'accord du BAILLEUR concernant les installations de comptage, caisses, anti-vols, d'électricité chauffage, de climatisation, de ventilation, toutes installations de sécurités, gestion des déchets et plus généralement tous équipements techniques privés nécessitant des visites d'entretien régulières.

L'obligation du PRENEUR inclut l'exécution, selon une périodicité régulière, de toutes mesures et tous contrôles préventifs de tous équipements et installations ainsi que tous travaux de nettoyage, lessivage, peinture, rénovation de toutes surfaces, finitions et aménagement paysager privés, tant extérieurs qu'intérieurs.

Il fera son affaire des contrôles périodiques obligatoires relatifs à ses installations privées, moyennes de secours et faire le nécessaire pour lever dans les plus brefs délais les éventuelles remarques émises par les bureaux de contrôle. Le PRENEUR devra justifier à première demande et à minima annuellement en cours de bail et au jour de la restitution des clefs au BAILLEUR de la tenue des passages de bureaux de contrôle ainsi que de la levée des éventuelles réserves.

Le PRENEUR devra, en sa qualité de Chef d'Etablissement, se conformer aux dispositions légales et réglementaires, présentes ou à venir, du Code du travail ainsi que des établissements recevant du public.

Le PRENEUR ne devra faire appel qu'à des intervenants dûment qualifiés et expérimentés pour remplir les tâches qui leur seront confiées. En outre le PRENEUR sera seul responsable de veiller à ce qu'en toutes circonstances tous intervenants respectent scrupuleusement les recommandations des fabricants ou fournisseurs des équipements et installations pour la maintenance, l'entretien, la conservation et la réparation et n'utilisent que des outils et pièces autorisés par lesdits fabricants ou fournisseurs.

Le BAILLEUR ou son mandataire pourra procéder une fois par trimestre moyennant délai de prévenance de QUARANTE HUIT (48) heures, à l'inspection des LOCAUX LOUES pour s'assurer de l'exécution effective par le PRENEUR de ses obligations et notifiera, le cas échéant, les défauts ou insuffisances constatés auxquels le PRENEUR devra remédier dans les meilleurs délais, à ses seuls frais. A défaut par le PRENEUR de remédier aux dits défauts ou insuffisances dans un délai de trente jours à compter de la notification (hors cas d'urgence), le BAILLEUR sera autorisé à intervenir dans l'immeuble afin d'y faire réaliser les travaux nécessaires.

Tous les coûts en résultant pourront être facturés sous la forme de provisions par le BAILLEUR au PRENEUR, auquel cas ils devront être réglés par le PRENEUR sous quinzaine et feront l'objet d'une facture définitive après réception des travaux.

L'ensemble de ces travaux sera réalisé dans le strict respect des dispositions de l'article 10 du présent bail.

Il est cependant convenu que s'agissant des réparations de gros entretien prévues par l'article 606 du Code Civil, intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, dont il est question ci-dessus concernant notamment, sans que cette liste puisse être considérée comme exhaustive : Les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier, la réfection des zingueries de l'immeuble, des souches de cheminées, auvents, et encore tout travaux de ravalement, celles-ci devront être exécutées par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ainsi que de tout vice de construction, défaut ou malfaçon affectant les constructions, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre ou désordre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile de ceux-ci à sa Compagnie d'Assurances.

Au cours de l'exploitation des LOCAUX LOUES, le PRENEUR ne devra rien faire qui puisse porter atteinte aux certifications environnementales ou énergétiques de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. Si des travaux devenaient nécessaires à la conservation desdites certifications, le PRENEUR s'engage à les réaliser sans délais pour que le BAILLEUR conserve en permanence toutes les certifications environnementales et énergétiques liées à l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

### **Article 10.2 - Travaux du PRENEUR en cours de Bail**

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution des locaux, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction sans le consentement préalable exprès et écrit du BAILLEUR, auquel devront préalablement être soumis :

- les descriptifs des travaux et équipements prévus (pièces écrites et graphiques),
- l'impact des travaux envisagés sur l'ouverture de la surface de vente
- les mesures prises pour assurer le maintien de l'ouverture pendant les travaux (signalétique, enseigne restant visible.)
- les plans d'aménagements projetés,
- le calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- un dossier de sécurité,
- un projet de demande d'autorisation administrative (le cas échéant)
- la liste des entreprises que le PRENEUR envisage de consulter pour la réalisation des travaux,
- Etant précisé que ces documents, à l'exception de la liste des entreprises, devront être établis par un maître d'œuvre et validés par un contrôleur technique.

Les travaux devront, en cas d'accord du BAILLEUR, être réalisés, après obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires, dans les règles de l'art et le strict respect du C.P.T.A. (Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales).

Le PRENEUR sera tenu de recourir aux services des entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'immeuble, ainsi qu'aux services du Bureau de Contrôle, du Coordinateur SPS (Sécurité Protection de la Santé) et SSI (Système de Sécurité Incendie), dans le cadre de contrats directs auxquels le BAILLEUR demeurera étranger, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Le PRENEUR sera tenu de souscrire, préalablement à la réalisation des travaux, les assurances pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution du chantier ainsi, le cas échéant, qu'au titre des garanties biennales et décennales.

Le PRENEUR sera seul responsable, vis-à-vis du BAILLEUR et des tiers, des conséquences éventuellement dommageables de ses travaux.

En cas de réalisation de travaux par le PRENEUR, celui-ci souscrira :

- Une Assurance Responsabilité Civile afin de couvrir les dommages causés au tiers du fait de l'exécution des ses travaux
- Une Assurance Dommage Ouvrage Confère aux articles 1792 à 1792-6 du CC
- Une Assurance TRC afin de couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux

Le PRENEUR devra fournir à première demande du BAILLEUR, après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés.

En cas de non-conformité des travaux effectués avec le dossier approuvé, les travaux modificatifs pour mise en conformité prescrits par le BAILLEUR par simple lettre recommandée devront être accomplis dans le délai d'un mois.

Le PRENEUR devra supporter tous les frais entraînés par ses travaux et toutes les conséquences en résultant notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail.

Le PRENEUR s'engage, par respect des enseignes voisines, à faire en sorte que le chantier soit effectué dans les meilleures conditions de propreté et de voisinage. Un planning des travaux d'aménagement sera transmis préalablement au BAILLEUR.

Il est par ailleurs expressément rappelé que si les entreprises du PRENEUR devaient intervenir sur des éléments d'équipement couverts par la garantie dommages- ouvrages, la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement et de la garantie décennale, ou sur tout élément lié à la solidité de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, le PRENEUR s'engage à faire intervenir les entreprises du BAILLEUR couvertes par ces garanties ou prendre à sa charge exclusive tout surcoût lié à l'extension desdites garanties.

Les travaux du PRENEUR, tout comme les matériaux choisis ou les emplacements des équipements, ne devront en aucune manière empêcher le BAILLEUR d'obtenir les certifications environnementales et énergétiques liées à l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

### **Article 10.3 – Accession**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, tant lors de la prise de possession des lieux qu'en cours de bail, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de Bail, deviendront, en fin de jouissance, la propriété du BAILLEUR sans indemnité.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord écrit du BAILLEUR, alors même qu'ils auraient du faire l'objet d'un accord préalable, le BAILLEUR pourra exiger à tout moment que les lieux loués soient remis, aux frais du PRENEUR, dans leur état primitif tel que défini à l'état des lieux d'entrée livraison complété du procès-verbal de levée des réserves, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail ou de la législation en vigueur.

Tous ces travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, et ce même s'il s'agit de travaux de mise en conformité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure - à l'exception des matériels de chauffage, de climatisation ou de réfrigération - et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, ainsi que les éléments caractéristiques de la franchise, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

## **ARTICLE 11 - TRAVAUX DU BAILLEUR**

Par dérogation aux dispositions des articles 1723 et 1724 du Code Civil, le PRENEUR devra souffrir, sans indemnité ni réduction de loyer, toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle ou d'extension horizontale ou verticale de L'ENSEMBLE IMMOBILIER que le BAILLEUR, les propriétaires de l'ensemble immobilier se réservent de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle VINGT-ET-UN (21) jours.

Toutefois, dans l'hypothèse où l'inexécution de ces travaux ne met pas en péril le Centre, ses occupants ou les riverains, le PRENEUR et le BAILLEUR se concerteront afin d'établir dans la mesure du possible les périodes de réalisation desdits travaux afin de limiter au minimum la nuisance à l'activité commerciale du PRENEUR. Dans cette même hypothèse, le BAILLEUR s'engage à mettre en œuvre les moyens dont il dispose pour favoriser la visibilité, l'accessibilité et l'exploitabilité des lieux loués étant précisé que le PRENEUR ne pourra solliciter d'indemnité ni de diminution de loyer de ce chef.

Le PRENEUR souffrira sans indemnité, ni recours toutes modifications du flux de clientèle pendant les travaux, ces dernières excéderont VINGT-ET-UN (21) jours, ce par dérogation aux dispositions des articles 1723 et 1724 du Code Civil.

Le BAILLEUR aura le droit par ailleurs d'installer, entretenir, utiliser, réparer ou remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties du CENTRE COMMERCIAL et qui traversent les lieux loués, aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du PRENEUR

Le PRENEUR devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les Compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, du téléphone, des fluides de chauffage, et en général de tous fluides.

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

Pour toute modification ou tout changement des conduites principales résultant d'une modification entreprise par le PRENEUR, celui-ci devra s'entendre directement avec les Compagnies de Distribution et en rembourser le coût au BAILLEUR .

Le BAILLEUR conserve la faculté, ce que le PRENEUR reconnaît expressément, de réaliser toutes modifications de l'implantation, du nombre, des surfaces et de la répartition des boutiques, magasins et kiosques, et des flux de clientèle, le PRENEUR renonçant à tout recours à leur encontre de ce chef.

Le BAILLEUR pourra également installer librement dans le mail tous stands temporaires, le PRENEUR renonçant à tout recours en cas d'installation de stands temporaires à proximité ou en face des LOCAUX LOUES.

Le PRENEUR devra, également, supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les LIEUX LOUES, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le BAILLEUR hors de cause.

En application des dispositions combinées de l'article L 145-40-2 et de l'article R 145-37 du Code de Commerce, le BAILLEUR doit communiquer au PRENEUR à la conclusion du bail, puis tous les trois (3) ans :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés pendant les trois années précédentes, précisant leur coût.

Les LOCAUX LOUES étant un local à construire, le BAILLEUR ne peut établir d'état récapitulatif des travaux qu'il aurait réalisés lors des trois dernières années.

A ce stade, le BAILLEUR n'envisage pas de travaux dans les trois années suivant la signature des présentes, à l'exception de ceux liés à la construction de de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Par la suite, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR tous les trois ans à compter de la prise d'effet des présentes, les informations mentionnées aux articles visés ci-dessus.

## **ARTICLE 12 – EXPLOITATION – LOCATION GERANCE – SOUS-LOCATION – CESSION – NANTISSEMENT**

### **Article 12.1 - Exploitation – Sous-location - Location-gérance - Domiciliation**

Le PRENEUR devra exploiter les lieux personnellement. Il ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne physique ou morale, que ce soit à titre gratuit ou onéreux, dans les lieux loués.

Il ne pourra donner son fonds de commerce en location-gérance ni procéder à la domiciliation d'un tiers.

Le PRENEUR ne pourra pas installer dans les lieux loués, ni dans ses abords, des automates (manège, distributeurs, etc.) ni des bornes internet.

### **Article 12.2 – Cession – Droit de préemption**

#### **12.2.1 – Cession**

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au présent Bail si ce n'est à l'acquéreur de la totalité des éléments constitutifs de son fonds de commerce, et à la condition que le PRENEUR justifie préalablement à la cession d'une solvabilité suffisante dudit acquéreur et avec accord exprès du BAILLEUR

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les LOCAUX LOUES, telles que définies au Titre II des présentes, qui constituent un tout indivisible.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives, ou de mutations successives sous quelque forme que ce soit (notamment donation, legs etc) demeureront garants et répondants solidaires, pendant une durée de TROIS (3) ANS à compter de la cession, du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses des présentes éventuellement renouvelées, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux. Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant, sans que le BAILLEUR ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal.

A titre exceptionnel et personnel au Preneur, le Bailleur accepte de donner mainlevée de la garantie solidaire du Preneur susmentionnée si le Cessionnaire fourni au Bailleur au plus tard le jour de la cession de fonds de commerce une garantie bancaire à première demande couvrant trois années de loyer.

La cession devra avoir lieu par acte authentique ou sous seing privé et le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de cession, dix (10) jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle seront joints, à peine de nullité et sans pouvoir faire courir le délai énoncé ci-dessus, le projet d'acte de cession.

Un exemplaire original de cet acte lui sera remis sans frais dans le mois de la signature.

Enfin, il est précisé que la cession ne pourra intervenir que sous réserve que le PRENEUR soit à jour du paiement de tous les loyers, charges et accessoires, pénalités.

### **12.2.2 – Droit de préemption du BAILLEUR**

En cas de cession par le PRENEUR, de son fonds de commerce incluant le droit au bail, quel que soit le mode de transfert, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption. Le PRENEUR devra en conséquence notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K-bis délivré par le Registre du Commerce et des Sociétés ;
- le prix du fonds de commerce exploité dans les LOCAUX LOUES, ainsi que ses modalités de paiement ;
- toutes conditions de la vente projetée ;
- l'énumération qualitative et l'évaluation du stock ;
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des cocontractants et leur ancienneté.
- d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de DEUX (2) mois, après la réception de cette notification

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au BAILLEUR, en même temps que la notification, à peine de nullité de cette dernière, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats, y compris les contrats de travail ainsi que sur la personnalité des co-contractants

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès lors que le BAILLEUR aura manifesté son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans les DEUX (2) mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR, dans les mêmes formes à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur nommément mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant alors d'un nouveau délai de DEUX (2) mois pour exercer le droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de la décision du BAILLEUR.

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

Les conditions de l'article 12.2 s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport de droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication, et même en l'état du redressement ou de la liquidation du PRENEUR.

Le PRENEUR est informé que le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession au BAILLEUR et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

### **Article 12.3 – Nantissement**

Tout nantissement sur le fonds exploité dans les lieux loués, consenti par le PRENEUR, devra être intégralement dénoncé au BAILLEUR, dans le délai du mois à compter de son inscription.

## **ARTICLE 13 – CONDITIONS D'EXPLOITATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR**

### **Article 13.1 – Ouverture du local au public**

Le PRENEUR devra ouvrir impérativement son local au public à la date fixée pour l'ouverture de L'ENSEMBLE IMMOBILIER au public, date qui lui sera notifiée par le BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article 4 ci-dessus.

A défaut, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR de l'indemnité forfaitaire prévue à l'article 9, dernier alinéa, du présent bail, et nonobstant la faculté pour le BAILLEUR de faire application de la clause résolutoire prévue à l'Article 20 du Bail.

Il est précisé que le paiement de cette pénalité ne dispensera aucunement le PRENEUR du respect de l'intégralité des dispositions du Bail et notamment du paiement du Loyer et des charges.

### **Article 13.2 - Garnissage des lieux**

Le PRENEUR s'engage à tenir les LOCAUX LOUES constamment équipés de meubles, matériels et marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du Loyer, des charges et de leurs accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui des présentes.

### **Article 13.3 – Maintien en état normal d'exploitation**

A compter de la Date d'Ouverture au Public des LOCAUX LOUES, le PRENEUR devra assurer l'exploitation de son commerce en conformité avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter, de telle manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété.

Le PRENEUR s'engage pendant toute la durée du bail, à exploiter commercialement la totalité de la surface de vente telle que mentionnée à l'article 28 des conditions particulières dans les LIEUX LOUES par l'ouverture au public de la totalité de cette surface de vente conformément à la législation en vigueur.

Eu égard à l'importance extrême que représente, pour le BAILLEUR, l'autorisation d'exploiter commercialement les LIEUX LOUES, il est précisé que le PRENEUR, s'engage à :

- maintenir accessible au public l'intégralité de cette surface de vente sans jamais la diminuer sous quelque forme que ce soit (création de réserve, bureau, etc..),
- déclarer la totalité de la surface de vente à l'organisme collecteur de la taxe d'aide au commerce à l'artisanat et l'acquitter intégralement chaque année,

- adresser au BAILLEUR ou à son représentant chaque année au plus tard le 15 mai, l'attestation de paiement de la taxe d'aide au commerce et à l'artisanat ainsi que copie de la déclaration adressée à l'organisme collecteur.

A compter de la Date d'Ouverture au Public des LOCAUX LOUES, le PRENEUR devra maintenir les LIEUX LOUES ouverts, chauffés ou réfrigérés et éclairés selon les horaires et dans des conditions conformes aux pratiques habituelles de son activité, de son enseigne commerciale, et du Règlement Intérieur, sans pouvoir cesser de l'exploiter, même momentanément.

Le PRENEUR devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle. Il devra en outre affecter à la vente la totalité des surfaces de son magasin, telles que définies à l'article 1.1., à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux.

Le PRENEUR devra également exploiter les LOCAUX LOUES conformément aux usages du commerce et s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à l'Ensemble Commercial ou au voisinage sous peine de résiliation immédiate du bail, si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR assure, à son initiative, sans le concours du BAILLEUR et sans recours contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur des LOCAUX LOUES ou à distance contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers des LOCAUX LOUES dont il a la garde que ces installations, mobiliers ou stocks soient placés dans ou en dehors des LOCAUX LOUES et ce, quelle qu'en soit la raison.

Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tout animal ou insecte nuisibles.

Le PRENEUR sera responsable de tout accident causé directement ou indirectement par son activité ou celle de son personnel, ou par la faute de ses clients, dans les LIEUX LOUES ou les parties communes de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le PRENEUR devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au BAILLEUR aux autres propriétaires éventuels ou occupants de biens et équipements de l'Ensemble Commercial ou au gestionnaire afin que, de manière générale, ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le PRENEUR s'engage à obtenir toutes les autorisations nécessaires pour l'exécution du présent bail et strictement liées à l'exploitation de son propre commerce et autres que les autorisations administratives relatives à L'ENSEMBLE IMMOBILIER qui demeurent à la charge du BAILLEUR et à en justifier à première demande au BAILLEUR.

Ces obligations constituent une condition essentielle du présent bail sans lesquelles le BAILLEUR n'aurait pas conclu les présentes.

En conséquence, en cas d'infraction constatée et après mise en demeure ou sommation de cesser l'infraction restée sans effet pendant plus d'UN (1) mois, le BAILLEUR pourra :

1. demander en justice la résiliation de plein droit du présent bail,
2. prétendre à tous dommages et intérêts en cas de perte de l'autorisation d'exploitation sur tout ou sur partie de la surface de vente notamment en cas de cessation d'exploitation ou de fausse déclaration auprès des services administratifs compétents pendant plus de DEUX (2) années.

#### **Article 13.4 - Soldes – Liquidations**

Le PRENEUR ne pourra effectuer, dans les LOCAUX LOUES , des soldes que dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra participer aux périodes de soldes mises en place chaque année par le BAILLEUR.

Il lui est, par ailleurs, interdit de pratiquer des liquidations de stock, sauf accord préalable du BAILLEUR, et alors sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, ce dont le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre, ...) est interdite dans ces mêmes locaux, sauf dérogation du BAILLEUR ou de son représentant.

Le PRENEUR s'interdit également tout démarchage de la clientèle dans les parties communes et toute interpellation à partir des lieux loués.

#### **ARTICLE 14 – ESTHETIQUE – PUBLICITE – ENSEIGNE**

Afin de respecter le caractère esthétique que le BAILLEUR entend donner à L'ENSEMBLE IMMOBILIER, les parties ont d'ores et déjà convenu ce qui suit :

Dans le cas où le PRENEUR bénéficie d'une enseigne de notoriété nationale, toutes les enseignes et signalisations devront être conformes à celles des autres établissements de l'enseigne nationale. L'emplacement et la dimension des enseignes devront être soumis à l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR.

Dans les autres cas, les enseignes et signalisations seront soumises à l'agrément préalable du BAILLEUR, de sorte que le PRENEUR ne pourra apposer d'enseigne et de signalisation qui n'aient pas obtenues l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Dans le cas où une charte graphique serait établie par le BAILLEUR, toutes enseignes quels qu'en soient la forme et l'emplacement, devront se conformer impérativement à ladite charte graphique. En cas de refus d'autorisation le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, remettre en cause le présent bail ou réclamer d'indemnité.

Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques architecturales de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, l'apposition de tout dispositif de signalisation ou de publicité est interdite sur les façades extérieures, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR.

De plus, dans le cas où la Commune de situation des LIEUX LOUES a établi une réglementation d'enseigne, le PRENEUR ne pourra pas y déroger.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, signalisation lumineuse ou sonore, ou inscriptions sur la devanture, sur la vitrine, ainsi que sur la ou les façades et le toit , sauf autorisation préalable écrite du BAILLEUR. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique de L'ENSEMBLE IMMOBILIER devra être soumis à l'approbation du BAILLEUR, ou de son mandataire en charge de la gestion des parties communes.

Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.

En cas de refus, le PRENEUR ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du Règlement Intérieur et le PRENEUR fera son affaire des impôts et taxes en résultant.

En tout état de cause, il est précisé que l'apposition d'enseignes, affiches, bannières, etc. expressément autorisées par le BAILLEUR se ferait sous réserve de l'obtention par le PRENEUR des autorisations administratives nécessaires et du paiement par ce dernier de toutes taxes éventuelles et de tous frais d'apposition ou d'entretien.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toute déclaration et/ou l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ces travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce propos.

Le PRENEUR s'engage, dans sa propre publicité relative exclusivement à son activité dans le CENTRE, à utiliser obligatoirement le nom de L'ENSEMBLE IMMOBILIER et le sigle dédié créé par le BAILLEUR et précisé dans le Règlement Intérieur.

## **ARTICLE 15 - REGLEMENT – UTILISATION DES PARTIES COMMUNES**

### **Article 15.1 - Observation des règlements**

Le PRENEUR s'oblige à respecter les clauses et stipulations des documents régissant L'ENSEMBLE IMMOBILIER, existants ou à venir et à suivre les recommandations ou directives du gestionnaire de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Il s'oblige également à respecter les décisions de gestion et toutes décisions de l'ASL ou de tout organisme en charge de gérer L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Les activités exercées par le PRENEUR devront respecter les dispositions du présent bail, du règlement et ne devront donner lieu à contravention, plainte ou réclamation de la part des autres locataires ou exploitants de L'ENSEMBLE IMMOBILIER ou de tiers.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au BAILLEUR, aux autres propriétaires éventuels de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, aux colocataires, de manière que ceux-ci ne soient jamais inquiétés de son chef et soient garantis par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

### **Article 15.2 - Travaux – Fermeture – Utilisation des parties communes**

L'accès et la visibilité du local du PRENEUR devront, dans la mesure du possible, être préservés durant les heures d'ouverture de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Toutefois, le BAILLEUR ou la société gestionnaire de L'ENSEMBLE IMMOBILIER pourra, si nécessaire, limiter l'accès de tout ou partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, ils pourront en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où ils jugeront nécessaire d'effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications.

Ils se réservent par ailleurs, d'une manière générale, le droit d'apporter, et sans devoir obtenir l'approbation du PRENEUR, tous changements ou modifications aux surfaces communes, notamment à des fins d'animation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, ou privatives et à leur utilisation.

Le BAILLEUR , ou l'une des personnes visées ci-dessus, devra dans la mesure de ses moyens préserver l'exploitabilité des lieux loués durant les travaux ou les manifestations décrits dans le présent article, étant précisé que le PRENEUR renonce à toute demande d'indemnités ou de diminution de loyer du chef des faits relevés ci-dessus.

Le PRENEUR s'interdit pour sa part formellement toute utilisation privative des parties communes pour l'exploitation de son commerce.

Toutefois, il est convenu que pour le cas où les travaux ou modifications projetés par le BAILLEUR devaient affecter la visibilité et l'activité des lieux loués, le BAILLEUR et le PRENEUR se rencontreront suffisamment tôt avant tous commencements de travaux afin de trouver des solutions permettant, dans la mesure du possible, de concilier les intérêts des parties en présence.

#### **ARTICLE 16 – REGLEMENT INTERIEUR**

Le Règlement intérieur précise les conditions de fonctionnement générales et particulières de L'ENSEMBLE IMMOBILIER (ANNEXE 4).

Il s'impose à tous les exploitants de L'ENSEMBLE IMMOBILIER comme étant une des conditions du bail.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de ce Règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, ainsi que par tous ceux auxquels, à quelque titre que ce soit, il transférera la jouissance des locaux s'il y est autorisé par ailleurs.

Le Règlement intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le BAILLEUR ou le gestionnaire de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, le cas échéant après avis consultatif de l'organisme représentatif des commerçants ou des commerçants.

Sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au BAILLEUR, toute infraction au Règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à CENT (100) euros multipliée par le nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par le BAILLEUR ou ses mandataires auxquels, en tant que de besoin, BAILLEUR et PRENEUR donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent bail et ses éventuels renouvellements.

#### **ARTICLE 17– ASSURANCES**

##### **Article 17. 1 - Assurances du BAILLEUR**

Le BAILLEUR souscrira une assurance pour L'ENSEMBLE IMMOBILIER contre l'incendie et toutes autres causes de destruction, ainsi que contre tous autres risques généralement assurés. Une telle assurance sera souscrite par le BAILLEUR pour la valeur de remplacement de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le BAILLEUR souscrira également une assurance garantissant sa Responsabilité Civile en tant que propriétaire d'immeuble.

Les primes d'assurance sont incluses dans les charges visées à l'article 7.2.

## **Article 17.2 - Assurances du PRENEUR**

Le PRENEUR assurera, pour toute la durée du bail, les risques locatifs, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux LIEUX LOUES et tous les objets garnissant les LIEUX LOUES contre les risques d'incendie, d'explosions et de dégâts des eaux, sans aucune exception, auprès d'une Compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France.

Il s'assurera pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

Il renoncera et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Il s'assurera du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers à sa jouissance par voie de fait ou autrement.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR, et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, sera supporté intégralement par le PRENEUR.

Il acquittera régulièrement à leur échéance les primes afférentes aux dites polices

Il justifiera à première demande du BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférent.

Il préviendra immédiatement le BAILLEUR par lettre recommandée de tout sinistre, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le PRENEUR assurera sa responsabilité civile, souscrira toutes assurances et exercera tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare conformément à l'article 1725 du code civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance. Il décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir aux véhicules remisés. Le PRENEUR assurera en conséquence sa privation de jouissance et ses pertes d'exploitation.

Le PRENEUR assurera ses travaux d'aménagement en Tout Risque Chantier et en Dommages Ouvrage, à compter de la prise de possession des LIEUX LOUES et jusqu'à la fin de ceux-ci, auprès d'une Compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en France.

Dans l'éventualité où le PRENEUR ferait la demande expresse au BAILLEUR d'une mise à disposition des LIEUX LOUES avant la date prévue pour la livraison, le PRENEUR devra également assurer les LIEUX LOUES et les travaux qu'il y effectuera (limitativement énumérés par le BAILLEUR dans une convention de mise à disposition signée entre les parties) en Tout Risque Chantier et Dommages Ouvrage.

## **Article 17.3 - Renonciations réciproques à recours**

Au titre des risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux, il est convenu que :

Le PRENEUR renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le BAILLEUR, ses mandants ou mandataires, le Syndicat des copropriétaires, le syndic, le gestionnaire, les autres propriétaires, les autres locataires, locataires gérants, sous locataires et leurs assureurs respectifs, pour autant que les autres intervenants nommés ci-dessus ainsi que leurs assureurs respectifs aient eux même renoncé à tous recours contre le PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage à obtenir de ses assureurs et de tous occupants de son chef la même renonciation.

A titre de réciprocité, le BAILLEUR renonce à tout recours contre le PRENEUR et tous ses occupants, ainsi que contre les assureurs respectifs et s'engage à obtenir la même renonciation à tous recours de la part de ses mandants ou mandataires, de l'ASL, du gestionnaire, des autres propriétaires, des autres locataires, locataires gérants, sous locataires et leurs assureurs respectifs.

En vue d'informer le BAILLEUR de la bonne exécution des stipulations qui précèdent le PRENEUR prend l'engagement de faire parvenir au BAILLEUR une attestation de son (ses) assureur(s) portant sur la nature et le montant des garanties, au plus tard à la date de mise à disposition des locaux.

Le PRENEUR devra maintenir et continuer les dites assurances pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, payer régulièrement les primes et en justifiera toute réquisition au BAILLEUR ou à son représentant.

### **ARTICLE 18- RESPONSABILITES ET RECOURS**

Le PRENEUR ou toute personne qui lui serait subrogée pour quelque cause que ce soit renonce expressément à tout recours contre toute ASL, AFUL, Président d'ASL, d'AFUL, tout syndicat de copropriété, syndic ainsi que leurs membres, les propriétaires des biens immobiliers dont le CENTRE dépend, le BAILLEUR, ses mandataires, tout occupant de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, leurs assureurs respectifs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour tous les dommages immatériels consécutifs ou non à tous dommages qu'il pourrait subir et pour autant que ces personnes aient elle-même renoncé à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs :

- En cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR de l'un quelconque des éléments d'équipements communs de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, tels qu'ascenseurs, escalators, monte-charge.
- En cas de dommages, d'incendie, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou ses marchandises ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais.
- En cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties communes, le BAILLEUR lui-même n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du Centre, de leur personnel et de leurs fournisseurs ou clients.
- En cas d'interruption, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR dans les services de l'eau ou de l'électricité, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage, climatisation, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques.
- En cas d'interruption dans les services ou fournitures pouvant exister dans L'ENSEMBLE IMMOBILIER, provenant soit du fait de l'administration ou organisme qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées ou de tempêtes, soit de tous autres cas de force majeure.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance, ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt, total ou partiel, de son commerce, ou de la fermeture totale ou partielle de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, dès lors que cette fermeture de L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'est pas intempestive, annoncée au PRENEUR au minimum QUINZE (15) jours à l'avance et de courte durée, sauf cas d'urgence ou motif ne relevant pas de la volonté du BAILLEUR.

Il en sera de même si certaines de ces parties sont de façon temporaire ou durable affectées à l'animation commerciale, ou si des stands de vente y sont installés pour toutes marchandises.

Le PRENEUR devra exercer ses activités de manière à ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires ou propriétaires exploitants de L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le PRENEUR souscrira directement avec les administrations ou organismes compétents les contrats nécessaires pour les fournitures afférentes aux LIEUX LOUES (gaz, eau, électricité) et payera régulièrement les sommes dues de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'oblige à faire installer et entretenir à ses frais des compteurs individuels pour les fournitures mentionnées ci-dessus. Dans l'éventualité où le BAILLEUR effectuerait ces installations à ses frais, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR cette prestation.

#### **ARTICLE 19 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX LOUES**

Le BAILLEUR se réserve le droit, pour lui ou toutes personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les LOCAUX LOUES , afin d'en constater l'état, de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter les LOCAUX LOUES , pendant les heures d'ouverture lesdits locaux et ce, moyennant un préavis de QUARANTE HUIT (48) heures, sauf cas d'urgence nécessitant une intervention immédiate.

#### **ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

##### **Article 20.1 Clause résolutoire**

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, à son échéance, ou en cas d'inexécution, même partielle, d'une seule des charges et conditions stipulées au bail ou ses annexes, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, à la diligence du BAILLEUR, UN (1) mois après un commandement de payer ou sommation d'avoir à exécuter, signifié par acte d'huissier, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré infructueux pendant ce délai. Compétence est donnée au Juge des référés ou au Tribunal compétent pour constater la résiliation du Bail et ordonner l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef.

##### **Article 20.2 – Sanctions : Indemnités et pénalités**

###### **20.2.1 Indemnités**

En cas de résiliation par la faute du PRENEUR par application de la clause résolutoire ou par décision judiciaire, le PRENEUR devra à titre de réparation du préjudice causé au BAILLEUR du fait de la rupture du contrat, une indemnité correspondant à trois (3) mois de loyer en vigueur au titre de la réparation de la rupture anticipée du bail. En outre, le dépôt de garantie restera dans cette hypothèse, acquis au BAILLEUR au titre de la réparation du préjudice causé par l'interruption du contrat.

Pour l'application de cette clause, le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour trouver un nouveau locataire.

Le PRENEUR supportera le coût des frais et dépens de justice, les frais afférents aux actes extrajudiciaires et les honoraires d'avocat exposés par le BAILLEUR.

Ces indemnités ne couvrant que le préjudice causé par l'interruption du contrat, ne comprennent pas les dommages éventuels qui pourraient apparaître postérieurement à la rupture et non prévisibles à cette date.

En cas de résiliation du bail, si le PRENEUR ne libère pas les lieux, il devra une indemnité d'occupation mensuelle calculée sur la base du double du dernier loyer contractuellement dû, au prorata du temps de l'occupation, tout mois commencé étant intégralement dû, les charges et accessoires étant dus en sus.

Il en sera de même en cas de résiliation non fautive ou de congé donné par le PRENEUR en fin de bail, si celui-ci ne libère pas les lieux à la date d'effet du congé ou de la résiliation.

#### **Article 20.2.2 - Pénalité**

Si le loyer, les charges ou toute somme due en vertu du bail ne sont pas payées à leur échéance exacte, le PRENEUR devra au BAILLEUR, après mise en demeure adressée par courrier avec accusé réception et restée infructueuse au bout de HUIT(8) jours, une indemnité forfaitaire égale à CINQ POUR CENT (5%) des sommes dues.

Il est ici précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le PRENEUR au titre de cette indemnité forfaitaire :

- seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non-paiement entraînant la résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées,
- porteront intérêt conformément à la clause d'intérêt.

#### **ARTICLE 21 – CLAUSE D'INTERET DE RETARD**

A défaut de paiement d'une somme quelconque exigible en vertu du bail à la date d'échéance, celle-ci fera l'objet d'un calcul d'intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de QUATRE (4) points et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent bail.

#### **ARTICLE 22 – RESTITUTION DES LOCAUX LOUES**

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par la présentation des acquits, du paiement des taxes et contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer, charges et accessoires et communiquer au BAILLEUR les derniers chiffres d'affaires réalisés sur la période ainsi que sa future adresse.

Il devra également rendre les LOCAUX LOUES libres de tout mobilier et meubles, cloisons et câblage ainsi qu'en parfait état de nettoyage et de réparations de toutes sortes, ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état. Les conséquences de la vétusté résultant de l'usage sont à la charge du PRENEUR.

Il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à un pré - état des lieux de sortie, au plus tard DEUX (2) mois avant l'expiration du Bail.

Ce pré état des lieux de sortie indiquera les conditions de restitution des LOCAUX LOUES conformément aux termes de l'article 10.3 ACCESSION du présent bail, et comportera le relevé des réparations chiffrées à effectuer incombant au PRENEUR et qui devront être réalisés et réceptionnés sans réserves au jour de la restitution des clefs.

Le PRENEUR s'engageant à faire exécuter l'ensemble des travaux par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

La bonne réalisation des travaux de remise en état et leur réception sans réserve seront constatées lors de l'état des lieux de sortie réalisé par huissier au jour de la remise des clefs par le PRENEUR au BAILLEUR.

Dans le cas où les travaux de remise en parfait état n'auraient pas été réalisés au jour de la restitution des locaux, le montant des réparations sera déduit du dépôt de garantie au moment de l'établissement du solde de tout compte.

Dans tous les cas où des travaux incombant au PRENEUR devraient être réalisés après la restitution N)des LOCAUX LOUES, il sera dû par le PRENEUR au BAILLEUR une indemnité d'immobilisation égale au double du dernier loyer TTC annuel en vigueur divisé par TROIS CENT SOIXANTE CINQ (365) et remboursement des charges pour chaque jour s'écoulant entre la restitution des LOCAUX LOUES et la fin des travaux, à moins que le BAILLEUR ne préfère réclamer au PRENEUR, qui s'engage à régler, le montant des devis réalisés, sans avoir, dans cette hypothèse, à justifier de la réalisation des travaux. Dans ce dernier cas le PRENEUR acquittera une indemnité d'occupation forfaitaire de DEUX (2) mois de loyer HT CC.

#### **ARTICLE 23 – MODIFICATIONS – TOLERANCES- INDIVISIBILITE**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès. Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite, soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, qu'elles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Les locaux donnés à bail sont expressément déclarés indivisibles.

#### **ARTICLE 24 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT**

##### **Article 24.1 - Déclarations du BAILLEUR**

Au titre des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, un état servitudes, risques et informations sur les sols. (ANNEXE 5).

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

En application de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare que le terrain n'a pas subi à sa connaissance de catastrophe naturelle telle qu'inondation, glissement de terrain, sécheresse ou tempête.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance les lieux loués et L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'ont pas fait l'objet, depuis qu'il est titulaire d'une promesse de vente sur le terrain, d'une indemnisation au titre des articles L.125-2 et L.128-2 du Code des assurances. Il précise par ailleurs, qu'à sa connaissance, il en a été de même antérieurement à la signature de cette promesse.

## **Article 24.2 – Termites**

Les Parties déclarent être parfaitement informées de l'obligation qui est faite au propriétaire comme à tout occupant des biens immobiliers, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans lesdits Biens.

Le PRENEUR s'engage à déclarer au BAILLEUR toute présence de termites dont il pourrait avoir connaissance dans les LOCAUX LOUES et/ou dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER conformément à la loi n°99-471 du 8 juin 1999, au décret n°2000-613 du 3 juillet 2000 et à l'arrêté du même jour.

Dès qu'il aura obtenu l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR devra déclarer en mairie cette présence de termites. Le PRENEUR supportera à ses frais et subira toute recherche de termites ainsi que les travaux préventifs et curatifs propres à s'assurer de leur absence, dans la mesure où la présence de ces termites résulteraient de fait ou de l'activité du PRENEUR.

## **Article 24.3 – Diagnostic de performance énergétique**

Conformément à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions des articles L. 134-1 à L.134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifiés par la Loi portant engagement national pour l'Environnement, dite Loi Grenelle II, n° 2010-788 du 12 juillet 2010, le BAILLEUR doit fournir au PRENEUR un Diagnostic de Performance Energétique.

Compte-tenu du fait que l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépend les LIEUX LOUES est en cours de construction et que les LIEUX LOUES seront livrés fluides en attente, le BAILLEUR s'engage à produire au PRENEUR ledit diagnostic, dans la mesure où s'il s'avèrerait obligatoire, dans les DEUX (2) mois de l'ouverture des LIEUX LOUES au public.

## **ARTICLE 25 - EVOLUTIONS DU PROJET DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL**

En l'état du projet, il est entendu que les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs et ne concernent que les caractéristiques générales de L'ENSEMBLE IMMOBILIER. Ils ne comportent, donc, aucune garantie d'une immutabilité juridique, physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variantes de la législation, de la conjoncture ou les opportunités de la distribution, le ou les propriétaires de L'ENSEMBLE IMMOBILIER conservant, en conséquence, la faculté de réaliser toutes modifications, surélévations ou extensions éventuelles.

## **ARTICLE 26 - EXECUTION FORCEEE**

Le PRENEUR se soumet à l'exécution forcée immédiate du présent acte, dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et notamment de l'article L.111-5.

## **ARTICLE 27 – FRAIS– ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE**

### **Article 27.1 - Frais et honoraires - Enregistrement**

Tous les frais et droits du présent bail ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge exclusive du PRENEUR qui s'y oblige.

### **Article 27.2 Election de domicile**

Pour l'exécution du bail, les parties font élection de domicile :  
- le BAILLEUR en son siège social indiqué en tête des présentes,

- le PRENEUR en son siège social indiqué en tête des présentes.

### **Article 27.3 – Compétence**

Pour tous litiges relatifs aux présentes les parties donnent compétence aux Tribunaux de Marseille, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

## **TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES**

### **ARTICLE 28 - DESIGNATION**

Les LOCAUX LOUES, objet du présent bail, dépendront de L'ENSEMBLE IMMOBILIER, qui sera édifié sur un terrain situé sur la commune de LA CIOTAT (13600).

Le PRENEUR est informé que la dénomination de L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL « LE SPOT », pourra être modifiée, ce qu'il accepte d'ores et déjà.

Les LOCAUX LOUES, identifiés sous le numéro H03 – Niveau RDC tels que figurant sur les plans annexés, répartis comme suit :

Surface intérieure : 126 m<sup>2</sup> et 13 m<sup>2</sup> de locaux techniques déportés.

Surface extérieure : 50 m<sup>2</sup> à usage de terrasse pouvant accueillir du mobilier léger aisément démontable et déplaçable.

Tels qu'identifiés sur le plan annexé (**Annexe 2**).

### **ARTICLE 29- DUREE – PRISE D'EFFET**

La prise d'effet du bail est fixée au jour de la livraison des LOCAUX LOUES au PRENEUR par le BAILLEUR, laquelle sera formalisée par la signature d'un procès-verbal de livraison.

### **ARTICLE 30 – ACTIVITES AUTORISEES - DESTINATION - ENSEIGNE**

Les locaux loués devront servir au PRENEUR exclusivement à l'activité suivante :

Activité principale : Cuisine asiatique, hors sushis et cuisine japonaise.

Enseigne : PITAYA.

### **ARTICLE 31 – LOYER**

#### **Article 31.1 - Loyer**

Le loyer est fixé à la somme annuelle de **63.000,00€HT (soixante-trois mille euros hors taxes)**.

A titre exceptionnel, il est expressément convenu entre les Parties qu'une franchise de loyer est accordée au Preneur entre la date de prise d'effet du bail et la première date entre la date d'ouverture du centre au public et la date d'expiration d'une période de trois (3) mois à compter de la prise d'effet du bail.

Par dérogation à l'article 5.4 les loyers facturés trimestriellement et terme à échoir, seront payés par le Preneur mensuellement à échoir le premier jour de chaque mois civil du trimestre facturé et sont stipulés portables au siège du BAILLEUR ou de son mandataire.

### **Article 31.2 - Actualisation**

L'actualisation se fera en fonction de la variation de l'indice ILC, l'indice de référence étant celui du 3e trimestre 2018 (113,45) et l'indice de comparaison étant le dernier indice ILC paru à la date de prise d'effet du bail, sans toutefois que le loyer ne puisse par l'effet de l'actualisation être inférieur au loyer mentionné à l'article 31.1.

### **Article 31.3 – Droit d'entrée**

A titre exceptionnel et intuitu personae, les parties conviennent de réduire le montant du droit d'entrée à la somme de **5.250 €HT (cinq mille deux cent cinquante euros hors taxes)**.

Le paiement de cette somme interviendra à la signature du bail.

## **ARTICLE 32 – DEPOT DE GARANTIE – RESERVATION – DROIT D'ENTREE**

### **Article 32.1 - Dépôt de Garantie - GAPD**

#### **32.1.1 – Dépôt de Garantie**

Le PRENEUR versera au jour de la prise d'effet du bail un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyers hors taxes et hors charges, soit **15.750 €HT (quinze mille sept cent cinquante euros hors taxes)**.

#### **32.1.2. Garantie Autonome à Première Demande**

A titre intuitu personae, aucune garantie à première demande ne sera réclamée au Preneur.

### **Article 32.2 - Réservation**

Le PRENEUR remet ce jour au BAILLEUR, un chèque d'un montant de **15.750 €HT (quinze mille sept cent cinquante euros hors taxes)**, au titre des frais de réservation tels que définis à l'article 6.2 du Bail, correspondant à trois (3) mois de loyer.

Il est précisé qu'à la prise d'effet du bail cette somme sera affectée automatiquement affectée au dépôt de garantie.

## **ARTICLE 33 - CHARGES**

### **Article 33.1 - Charges communes d'exploitation du CENTRE IMMOBILIER COMMERCIAL**

Le montant annuel hors taxe au m<sup>2</sup> des provisions pour charges communes d'exploitation a été fixé pour la première année à la somme de 17,5 € HT/m<sup>2</sup>/an.

### **Article 33.2 - Honoraires de gestion :**

Le BAILLEUR a confié la gestion locative des locaux lui appartenant à un mandataire de son choix. En conséquence, le PRENEUR s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.



Les honoraires de la société à laquelle le BAILLEUR a confié ladite gestion, à l'exclusion des honoraires liés à la gestion des loyers, sont à la charge du PRENEUR et ont été fixés forfaitairement à TROIS POUR CENT (3%) HT du loyer annuel HT et HC.

Ces honoraires seront supportées par le PRENEUR et payables trimestriellement sur présentation de factures, étant entendu que la première échéance couvrira la période de la date de mise à disposition au dernier jour du trimestre civil en cours.

Ces honoraires sont distincts des éventuels honoraires de syndic.

**Article 33.3 - Charges de marketing**

Sans objet.

**ARTICLE 34 - TRAVAUX PRENEUR : DELAI DE REALISATION- DATE PREVISIONNEL D'OUVERTURE AU PUBLIC**

Le PRENEUR aura un délai de trois (3) mois maximum pour effectuer ses travaux d'aménagement et ouvrir les LOCAUX LOUES au public à partir de la livraison constatée et acceptée par les parties.

Le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour que le local soit livré à trois mois de l'ouverture de L'ENSEMBLE IMMOBILIER au public.

**ARTICLE 35 - FRAIS - HONORAIRES**

Tous les frais et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en cas d'enregistrement du bail par le PRENEUR et ceux exposés par le BAILLEUR à l'occasion des actions

engagées valablement contre le PRENEUR pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du présent bail, seront à la charge de ce dernier qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction du présent acte fixés à la somme de trois mille cinq cents euros (3.500,00 euros) hors TVA, sont à la charge du PRENEUR qui s'oblige à les payer à la signature des présentes. Ces frais ne sont pas remboursables en cas de non réalisation des conditions suspensives.

Les honoraires d'assistance technique sont fixés à la somme de cinq mille euros (5.000,00) hors TVA. Ils sont payables à la signature du présent bail.

Les honoraires de commercialisation sont fixés à 15% du loyer annuel, soit la somme de **9.450 €HT (neuf mille quatre cent cinquante euros)** hors TVA, sont à la charge du PRENEUR qui s'oblige à les payer à la signature du bail.

### LISTE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties. Il s'agit des documents suivants :

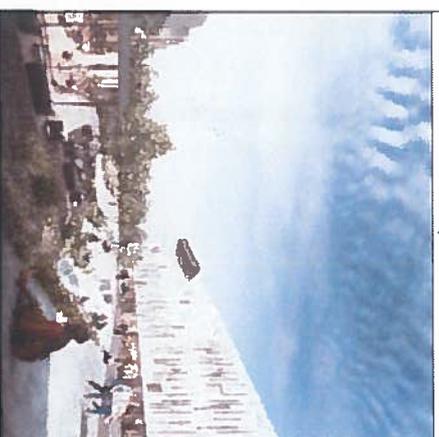
Pouvoir du preneur (annexe 1),  
Plans (annexes 2),  
Cahier des prescriptions techniques et architecturales (C.P.T.A.) (annexes 3.1),  
Guide du preneur (annexe 3.2),  
Notice chantier (annexe 3.3),  
Cahier des charges preneur (annexe 3.4),  
Autorisation de travaux d'aménagement (annexe 3.5),  
Règlement intérieur (annexe numéro 4),  
ESRIS (annexe 5),  
PV de livraison local ou immeuble Le SPOT (annexe 6).

### DONT ACTE rédigé sur 52 pages.

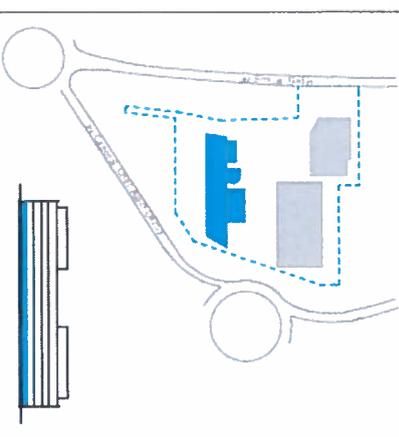
Fait à *Arssette*  
Le *20/12/2019*  
Les parties approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entièrement rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

<b>NOM DES SIGNATAIRES</b>	<b>PARAPHS</b>	<b>SIGNATURES</b>
Pour le BAILLEUR	n	
Pour le PRENEUR		



DATE: 27 mai 2019



**DOCUMENT NON CONTRACTUEL**

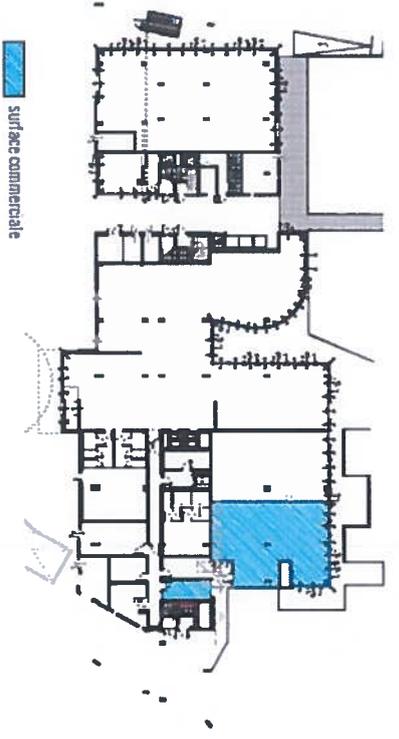
**Plan de vente RESTAURANT 01**  
**Plan Rez-de-Chaussée**

surface commerciale RDC	128 m <sup>2</sup>
surface terrasse	50 m <sup>2</sup>
local technique	13 m <sup>2</sup>

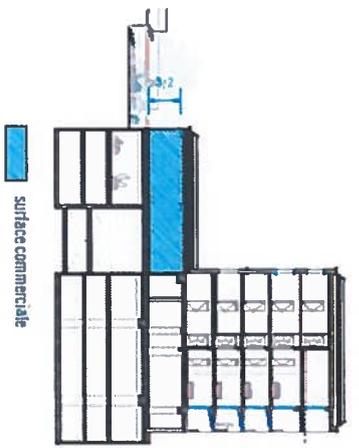


NOTE: Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan et notamment des modifications de volumes de construction, en ce qui concerne les dimensions. Elles sont indiquées par des traits pointillés sans avoir été réalisées. Les mesures, surfaces, hauteurs, caractéristiques, ainsi que l'emplacement des équipements sont figurés à titre indicatif.

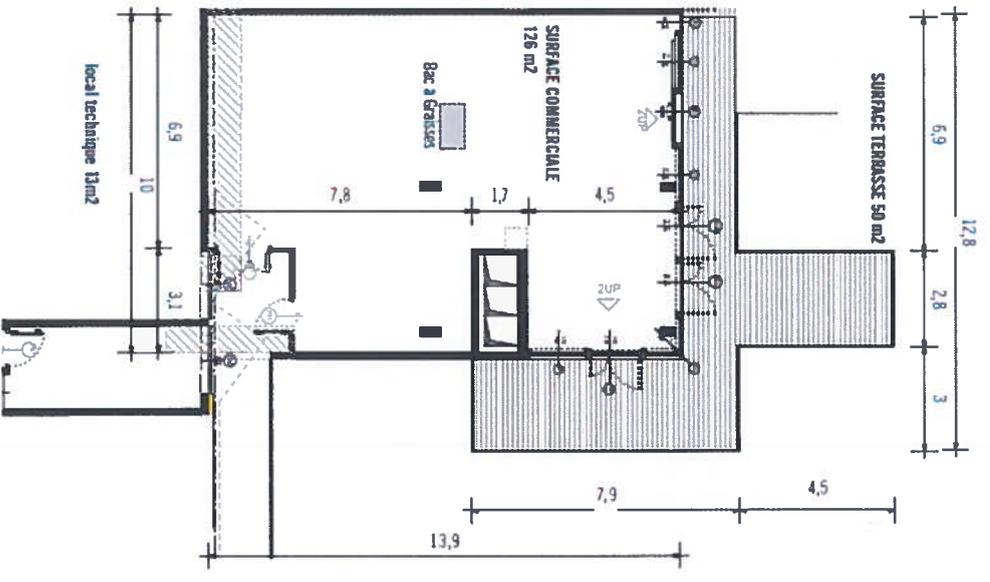
**LC CAPITAL**  
545 Avenue Du Chatelet  
Quartier de la Poste de Langues  
13400 CERMEYNIEN  
N° 09 09 09 03 [contact@lccapital.com](mailto:contact@lccapital.com)



surface commerciale



surface commerciale



local technique 13m2

*(Handwritten signature in blue ink)*