

**VILLAGE DE MARQUES
« McArthurGlen Provence »**

Entre

VILLAGE DE LA PERONNE SAS

Et

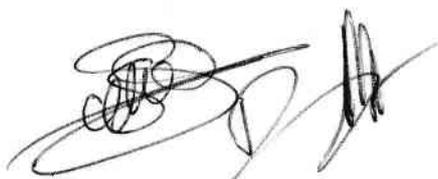
SARL SAURELLINO

A l'enseigne « Dubble »

(Local n° 149 -- 92 m² GLA environ)



En accord ~~entre les parties~~, les
présentes reliées par ASSEMBLACT
empêchant toute substitution ou
addition, sont ~~seulement signées~~ à
la dernière page.



SOMMAIRE

COMPARUTION	3
EXPOSE PREALABLE	4
1. Définitions	4
2. Description du Village de Marques	9
3. Statut juridique du Village	10
4. Local	11
5. Caractéristiques du Bail à intervenir	11
TITRE I – PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL	12
Article 1 – Promesse synallagmatique de Bail	12
Article 2 – Durée et effet de la Promesse de Bail	12
Article 3 – Réalisation de la Promesse de Bail – Bail – Prise de possession des lieux par le Preneur	13
Article 4 – Désignation du Local donné à Bail	17
Article 5 – Durée et date de prise d'effet du Bail	18
Article 6 – Destination des lieux – Enseigne	19
Article 7 – Loyer	20
Article 8 – Dépôt de garantie – Garanties complémentaires	27
Article 9 – Fonds de roulement	29
Article 10 – Droit d'entrée	30
Article 11 – Communication de pièces	30
Article 12 – Impôts et taxes	31
Article 13 – Charges Communes	32
Article 14 – Charges CVC	34
Article 15 – Animation, Promotion et Publicité du Village	34
Article 16 – Charges Privatives afférentes au Local	35
Article 17 – Travaux exécutés par le Preneur	35
Article 18 – Entretien – Réparation	38
Article 19 – Travaux exécutés par le Bailleur	39
Article 20 – Conditions d'exploitation du Local par le Preneur	40
Article 21 – Sous-location - Cession - Nantissement	41
Article 22 – Observations des règlements	44
Article 23 – Assurances	Erreur ! Signet non défini.
Article 24 – Responsabilité et recours	Erreur ! Signet non défini.
Article 25 – Destruction du Local	48
Article 26 – Visite des lieux	48
Article 27 – Restitution du Local	49
Article 28 – Intérêts de retard - Clause résolutoire - Sanctions générales	50
Article 29 – Imputation des règlements	52
Article 30 – Modifications - Tolérances - Indivisibilité	52
Article 31 – Risques naturels, miniers et technologiques majeurs – Diagnostic de Performance Energétique	53
Article 32 – Démarche Environnementale	53
Article 33 – Déclarations	53
Article 34 – Faculté de substitution du Bailleur	54
Article 35 – Anti Bribery Act	54
Article 36 – Données à caractère personnel	54
Article 37 – Confidentialité - Frais et honoraires - Election de domicile - Compétence	55
TITRE III – CONDITIONS PARTICULIERES	56
(i) CONDITIONS PARTICULIERES PROPRES AU TITRE I	56
(ii) CONDITIONS PARTICULIERES PROPRES AU TITRE II	56
TITRE IV – RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES	61

COMPARUTION

Entre :

1/ **VILLAGE DE LA PERONNE**, société par actions simplifiée, au capital de 7.748.700 €, dont le siège social est à Paris (75008) – 8 avenue Hoche, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 534 496 005,

Représentée par Monsieur Régis Leleu ou Madame Judith Uyterlynde, dûment habilités,

Ci-après désignée le « **Bailleur** »

D'une part,

Et

2/ **SARL SAURELLINO**, société à responsabilité limitée au capital de 5.000 €, dont le siège social est à Miramas (13140) – 5 rue Kennedy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Salon-de-Provence sous le numéro 538 735 010,

Représentée par Mesdames Magali Chamanier, épouse Borsellino et Séverine Valeye, épouse Saura, agissant en qualité de gérantes ayant reçu tous pouvoirs à cet effet (**ANNEXE 1. Pouvoir du Preneur**),

Ci-après désignée le « **Preneur** »

D'autre part.

Le Bailleur et le Preneur sont désignés ensemble aux présentes les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

*

* *

EXPOSE PREALABLE

1. Définitions

Les termes utilisés dans la présente promesse de bail commençant par une majuscule doivent être interprétés conformément à la signification qui leur est attribuée ci-dessous.

Annexe	désigne une annexe à la présente Promesse de Bail et qui en fait partie intégrante
Bail	désigne les conditions générales et les conditions particulières qui forment un tout indissociable, stipulées à la présente Promesse de Bail, et que les Parties sont convenues d'exécuter
Bailleur	a le sens qui lui est attribué en comparution ou toute société qui lui serait substituée
Cahier d'Exploitation	désigne le document précisant les conditions de fonctionnement générales et particulières du Village qui s'imposent à tous les exploitants du Village. Il est annexé à la présente Promesse. Il pourra être unilatéralement modifié par le Bailleur à tout moment en cours d'exécution du Bail et de ses éventuels renouvellements (ANNEXE 2. Cahier d'Exploitation)
Cahier Technique	désigne le document définissant l'état de livraison du Local par le Bailleur au Preneur et les travaux d'aménagement du Preneur. Il pourra être unilatéralement modifié par le Bailleur à tout moment en cours d'exécution du Bail et de ses éventuels renouvellements (ANNEXE 3. Cahier Technique)
Centre	a le sens qui lui est attribué en préambule (point 2.)
Charges Communes	désignent les charges, hors TVA, afférentes aux Parties d'Utilité Commune (ANNEXE 4. : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail)
Charges CVC	désignent les consommations et les frais liés au fonctionnement et à la maintenance des équipements de production d'énergie notamment les chaufferies bois et gaz, les dry coolers (système de refroidissement de la boucle) ainsi que le réseau de la boucle
Charges Privatives	désignent les charges, hors TVA, afférentes aux Parties Privatives et/ou à l'activité exercée par le Preneur (ANNEXE 5 précitée : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail)
Chiffre d'Affaires	désigne : <ul style="list-style-type: none">- le montant total des ventes hors taxes réalisées par le Preneur auprès des clients dans le Local,- le montant total des ventes ou services hors taxes à des clients résultant des commandes passées par ces derniers et par quelque moyen que ce soit, notamment par lettre, télégramme, téléphone, internet ou démarche donnés ou reçus dans le Local, quel que soit

- le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ou de ventes à l'exportation,
- le montant total hors taxes des ventes à crédit aux consommateurs, à compter du moment où le crédit aura été accordé ;
 - le montant total hors taxes de toutes sommes facturées pour des services rendus ou exécutés en faveur de la clientèle ;
 - le montant total hors taxes de toutes autres recettes résultant ou réalisées par tout tiers avec l'autorisation du Preneur, dans ou à partir du Local ou des Parties d'Utilité Commune du Village, sans préjuger de la régularité de ces dernières activités,
 - le montant total hors taxes de toutes autres recettes ou commissions qui seraient versées au Preneur par tout tiers en raison de prestations de services que ce dernier aurait exécuté au profit de la clientèle
 - le montant total des ventes ou services hors taxes résultant des commandes passées par les consommateurs et données ou reçues dans le Local, y compris, de convention expresse, lorsque la consommation en est effectuée sur la Terrasse qui serait le cas échéant mise à disposition du Preneur par le Bailleur
- réalisés par le Preneur au cours d'une année civile

Chiffre d'Affaires Minimum	désigne le Chiffre d'Affaires hors taxes annuel minimum indiqué au Titre III des Conditions Particulières
Date d'Ouverture au Public	désigne la date à laquelle le Preneur doit avoir ouvert le Local au public et qui lui sera précisée lors de la Livraison du Local au plus tard
Date de Livraison du Local	désigne la date à laquelle le Local sera livré par le Bailleur au Preneur, et qui sera indiquée dans la Notification
Date Prévisionnelle de Livraison du Local	désigne le 31 mai 2017
Date Ultime de Livraison du Local	désigne le 30 novembre 2017 éventuellement reporté d'un délai de douze mois et/ou de tout délai lié à un Evénement Majeur et/ou lié à un cas de force majeure
Dépôt de Garantie	désigne la somme de trois (3) mois de Loyer toutes taxes comprises versée par le Preneur au Bailleur destinée à garantir l'ensemble des obligations lui incombant tant au titre des présentes que de ses suites
Droit d'Entrée	désigne l'indemnité forfaitaire d'un an de Loyer de Base Hors Taxes telle que fixée à l'article 10 du Titre III des Conditions Particulières, payée par le Preneur au Bailleur, à la Livraison du Local, en contrepartie de l'immobilisation du Local par le Bailleur et à la propriété commerciale conférée au Preneur. A ce titre, il ne sera pas pris en considération pour la fixation du loyer de renouvellement, ni pour la fixation d'une éventuelle indemnité d'éviction
Enseigne	désigne l'enseigne dont le Preneur est soit propriétaire, soit titulaire, pour l'exploitation du Local, à savoir l'enseigne indiquée au Titre III des Conditions Particulières. Par la signature du Bail, le Preneur

autorise le Bailleur à utiliser l'Enseigne dans le cadre des actions de communication et de promotion du Village, et le garantit contre toute action à ce titre

Evénement Majeur

désigne tout fait ou événement qui affecterait significativement l'édification du Village et/ou aboutirait à un retard significatif et étranger au Bailleur dans la réalisation du Projet

Constitueront limitativement un tel Evénement Majeur : des difficultés liées à la pollution des sols, la présence ou la proximité d'un site archéologique sur le terrain du Village ou la découverte de vestiges archéologiques, le redressement ou la liquidation judiciaire des entreprises ou de leurs sous-traitants titulaires des marchés pour la réalisation des travaux du Village, le retard dans la mise en service de la voie de contournement et/ou dans la réalisation des voiries de la ZAC

Fonds de Roulement

désigne un quart de la Quote-part de Charges Communes et Frais de Promotion toutes taxes comprises, versé par le Preneur au Bailleur, calculé sur la base du budget prévisionnel annuel de Charges Communes et Frais de Promotion toutes taxes comprises arrêté par le Bailleur

Frais Divers

désigne les frais et honoraires afférents aux présentes et/ou au Bail à la charge du Preneur (frais de pilotage, support technique, quote-part de la police Tous Risques Chantier pour les travaux du Preneur jusqu'à l'ouverture au public du Village, vitrophanie, honoraires juridiques ...). Ils s'élèvent à la somme forfaitaire de 8.000 €HT (huit mille euros hors taxes)

Frais de Promotion

désigne les contributions annuelles appelées par le Bailleur ou son Mandataire auprès de l'ensemble des preneurs du Centre pour réaliser et favoriser toute action de promotion, de publicité, de décoration, d'animation du Village et la mise en place de services dans celui-ci. Ces actions peuvent être, notamment sans que la liste soit exhaustive, les campagnes de communication, les opérations de promotion ou d'animation en ce inclus l'ensemble des frais de fonctionnement, les frais de personnel et les honoraires attachés à la mise en œuvre de ces campagnes ou opérations (**ANNEXE 5 précitée : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail**)

Garantie Bancaire

désigne une garantie bancaire autonome à première demande en garantie de la prise de possession effective du Local dans les conditions du Bail, du paiement du Loyer, de la Quote-Part de Charges Communes, de la Quote-Part de Frais de Promotion et de l'indemnité d'occupation, de la bonne exécution des clauses et conditions du Bail, des réparations et des sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre du Bail, notamment lors de la restitution du Local, et qui doit être établie dans le strict respect du modèle joint aux présentes (**ANNEXE 5. : Modèle de garantie bancaire**).

Elle doit :

- a) être consentie par un établissement bancaire de l'Union Européenne de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France,

- b) porter sûreté d'une somme représentant six (6) mois de Loyer de Base et de Quote-Part de Charges Communes et de Frais de Promotion, toutes taxes comprises,
- c) être ajustable de façon à toujours correspondre à six (6) mois de Loyer de Base et de Quote-Part de Charges Communes et de Frais de Promotion, toutes taxes comprises, après actualisation et indexation.
- d) produire effets jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) mois à compter de la fin du Bail et profiter à l'éventuel successeur du Bailleur.
- e) être soumise au droit français, exécutable en France, la banque devant y faire éléction de domicile
La Garantie Bancaire sera remise au plus tard à la Date de Livraison du Local

Livraison du Local	désigne la livraison du Local au Preneur
Local	désigne un local dépendant du Village tel qu'il est décrit au Titre III des présentes
Loyer	désigne le loyer annuel hors taxes, hors charges, égal à la plus forte des deux valeurs suivantes : (a) le Loyer Variable ; (b) le Loyer de Base
Loyer de Base	constitue le loyer minimum qui devra être versé chaque année par le Preneur. Ce loyer étant calculé chaque année en fonction des critères visés à l'Article 8. Le montant initial du Loyer de Base est indiqué au Titre III des Conditions Particulières
Loyer Variable	correspond à un pourcentage du Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par le Preneur. Ce pourcentage est indiqué au Titre III des Conditions Particulières
Mandataire	désigne le tiers auquel le Bailleur pourra confier la location et la gestion du Village
Notification	désigne la lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Bailleur ou son substitué, au Preneur, informant ce dernier de la date fixée pour la Livraison du Local. Elle devra être adressée au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours avant la Date de Livraison du Local
Notification de la Cession	désigne la lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Preneur au Bailleur l'informant de l'intégralité de son projet de cession de fonds de commerce. La Notification devra être adressée avec un préavis de deux (2) mois à compter de la signature de la promesse de cession, et comporter une copie intégrale de la promesse intervenue avec le candidat cessionnaire. Elle devra comprendre, à peine de nullité : a) l'état civil et l'adresse du candidat cessionnaire, s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant un extrait K bis

original de moins de huit jours délivré par le Registre du Commerce,

- b) le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
- c) toutes conditions de la vente projetée,
- d) l'énumération qualitative et l'évaluation du stock,
- e) des informations sur la solvabilité et l'assise financière du candidat cessionnaire potentiel,
- f) l'énumération et les principales caractéristiques des contrats conclus par le Preneur en ce compris les contrats de travail avec identification des co-contractants et leur ancienneté

Partie(s) désigne individuellement le Bailleur ou le Preneur, et ensemble le Bailleur et le Preneur

Parties d'Utilité Commune du Village désignent l'ensemble des éléments communs au Village et comprennent, sans que cette énumération soit limitative :

- les espaces verts, les espaces non utilisés, les passages pour camions et voitures, les promenoirs, les trottoirs, les Voiries et Réseaux Divers (VRD), les canalisations et réseaux communs, et notamment le réseau d'éclairage,
- les parcs de stationnements,
- le bureau de sécurité,
- les dispositifs de fermeture des accès du Village,
- les toitures, dalles, murs, coursives, arcades, couloirs,
- les équipements techniques,
- les locaux de pré-collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes,
- les aires de jeux pour enfants

Parties Privatives désignent l'ensemble des surfaces réservées à l'usage exclusif du Preneur

Preneur a le sens qui lui est attribué en comparution

Projet a le sens qui lui est attribué en préambule (point 2.)

Promesse de Bail désigne les présentes aux termes desquelles les Parties sont convenues de s'engager irrévocablement

Quote-Part de Charges Communes désigne le montant annuel des Charges Communes dû par le Preneur, calculé provisionnellement sur la base du budget de Charges Communes du Village

Quote-Part de Frais de Promotion désigne le montant annuel des Frais de Promotion dû par le Preneur, calculé provisionnellement sur la base du budget de Frais de Promotion du Village

Store Design Guide désigne le document, annexé à la lettre recommandée avec accusé de réception informant le Preneur, au plus tard six mois avant la

Notification, du trimestre au cours duquel la Livraison du Local sera envisagée, comprenant des exemples d'aménagements, dont le Preneur pourra s'inspirer pour le Local

Terrasse désigne un espace situé à proximité du Local à usage de terrasse extérieure destinée à accueillir les clients du Local désirant consommer sur place, loué par le Bailleur au Preneur au terme d'une convention de mise à disposition distincte des présentes pour une durée limitée à la saison en cours

Valeur Locative désigne la valeur locative de marché fixée par référence aux prix pratiqués dans le Village, lequel constitue un marché autonome. Les loyers de références seront ceux librement conclus entre le Bailleur et ses différents locataires au sein du Village, lors de la prise à bail ou lors de modifications au moyen d'un avenant, au cours des deux années qui précèdent la date d'effet du renouvellement du Bail. Il sera, dans la mesure du possible, fait référence à des secteurs d'activités et surfaces similaires à ceux du Preneur. Tout embellissement de même que tous aménagements, travaux, modification, amélioration ou transformation seront pris en considération dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, par dérogation expresse en tant que de besoin aux dispositions de l'article R.145-8 du Code de commerce ou de tout texte qui lui serait substitué, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle

Variation Tolérée désigne la limite de 5% en plus ou en moins de la surface GLA du Local mesurée par un géomètre par rapport à celle du Local mentionnée au Titre III des présentes

Village a le sens qui lui est attribué en préambule (point 2.)

Village de Marques a le sens qui lui est attribué en préambule (point 2.)

La signification des termes définis s'applique à la fois au singulier et au pluriel de ces termes.

2. Description du Village de Marques

Le Bailleur a le projet de réaliser un village de marques, sis à Miramas (13140), Zone d'Aménagement Concerté de la Péronne, à l'architecture particulièrement soignée, avec un positionnement d'offre haut de gamme (le « **Projet** »).

Le Projet réunira ainsi principalement, en un même lieu, des magasins pratiquant la vente de produits déclassés, avec les mêmes règles de fonctionnement, tel le respect des remises de prix minimum (ci-après indistinctement désigné par le « **Village** », le « **Village de Marques** », le « **Centre** »).

Le Village développera une surface de 24 000 m² GLA environ, dont 16.000 m² à la Date d'Ouverture au Public du Village, et qui comprendra environ :

- cent vingt magasins ;
- huit restaurants ;
- un parc de stationnement végétalisé de 1.600 places.

Ainsi que le Preneur déclare en être parfaitement informé et l'accepter expressément, les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs et sont notamment soumis aux aléas de la commercialisation et des autorisations administratives nécessaires.

Ils ne concernent en outre, que les caractéristiques générales du Village et ne comportent donc aucune garantie d'une immuabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variations de la conjoncture et les opportunités de la distribution, le Bailleur conservant la faculté de réaliser toutes modifications ou extensions éventuelles du Village par rapport au projet ci-dessus indiqué.

3. Statut juridique du Village

3.1 Le Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette du Village, dont le Bailleur est propriétaire, est situé à Miramas, dans la Zone d'Aménagement Concerté de Péronne, lot n° 1, cadastré section AH numéros 14 à 23, 137, et section CD numéros 2, 4 26 à 37.

3.2 Les autorisations administratives

Les autorisations administratives liées au Village ont été régulièrement obtenues, ainsi :

- l'autorisation d'exploitation commerciale a été accordée par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial par décision n°1604D en date du 29 janvier 2013 pour 19.979 m² de surface de vente. Elle est définitive à ce jour pour avoir été confirmée par une décision du Conseil d'Etat en date du 23 juin 2014 (CE 23 juin 2014, Commune d'Istres et autres, req. n°368908).

- le permis de construire portant sur le Village a été déposé le 16 octobre 2013, sous le n°1306313G0060 et il a été obtenu le 25 juin 2014. A ce jour, il est devenu définitif en l'absence de recours des tiers et d'exercice du droit de retrait.

3.3 Le Village

Le Bailleur sera propriétaire du Village qu'il édifiera sur le terrain d'assiette, qu'il a acquis le 22 juillet 2015.

La location et la gestion du Village pourront être confiées au Mandataire qui sera le représentant du Bailleur pour l'application de l'ensemble des droits et obligations résultant du Bail et des présentes et qui disposera des habilitations nécessaires pour effectuer cette mission, et notamment la faculté d'ester en justice pour l'exécution des présentes et de leurs suites et conséquences.

Les règles de fonctionnement s'imposant aux exploitants du Village sont précisées dans un Cahier d'Exploitation dont un exemplaire a été remis au Preneur.

Le Cahier d'Exploitation actualisé sera remis à la Livraison du Local.

3.4 Publicité - Animation du Village

Le Preneur reconnaît expressément l'intérêt de réaliser une action de promotion et d'animation, laquelle sera assurée directement ou indirectement par le Bailleur.

Cependant, le Bailleur n'aura aucune obligation de résultat à cet égard.

A ce titre, le Preneur :

- déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité, dès à présent mais aussi pour la Date de Livraison du Local, fusse-t-elle reportée, tant la commercialité d'ensemble du Village que celle du Local ;
- considère que tant la commercialité du Village que celle du Local doivent lui permettre d'exploiter de façon pérenne son commerce et d'en assurer le développement durablement.

4. Local

Le Preneur a souhaité prendre à bail le Local.

Il reconnaît que le programme général du Village, tel qu'il vient d'être exposé, et son environnement, n'ont qu'un caractère informatif et indicatif. En aucun cas le Preneur ne pourra se prévaloir d'une obligation mise à la charge du Bailleur à ce titre. Le Bailleur aura donc exécuté son obligation de délivrance sous la seule condition d'avoir mis à la disposition du Preneur le Local dans les conditions prévues aux présentes.

Il admet que le programme général du Village et son environnement sont susceptibles d'adaptations. Le Preneur accepte de se soumettre, si besoin est, à ces modifications dans la mesure où elles ne modifient de façon substantielle ni la destination du Village, ni la superficie du Local et dans la mesure où elles ne rendront pas impossible l'exploitation prévue par le Bail.

Il déclare avoir préalablement à la signature des présentes, et dans la perspective du Bail, mené toutes études prospectives qu'il estimait utiles, et qu'en aucun cas le Bailleur ne lui doit garantie au titre tant de la commercialité d'ensemble du Village que de celle du Local objet du Bail, comme au titre des résultats qu'il escompte, et ce à quelque titre et pour quelque cause que ce soit.

A cet égard, le Bailleur ne garantit en aucun cas les chiffres d'affaires envisagés pour l'ensemble du Village et/ou pour chaque exploitation, tels qu'ils sont 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 des présentes et/ou du Bail, ces documents n'ayant qu'un caractère purement prospectif et informatif, la commercialité des lieux ayant été appréciée par le Preneur seul en sa qualité de professionnel.

5. Caractéristiques du Bail à intervenir

Le Preneur certifie avoir une parfaite connaissance des particularités d'un village de marques tel le Village et notamment de l'importance et des caractéristiques de ses parties communes, qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel indépendant.

*
* *

Le Preneur a souhaité prendre à bail le Local tel qu'il est décrit plus amplement au Titre III des présentes.

En conséquence, les Parties sont convenues par les présentes de s'engager irrévocablement à conclure et exécuter le Bail portant sur le Local à intervenir entre elles dont elles ont arrêté les conditions générales et les conditions particulières lesquelles forment un tout indissociable.

*
* *

TITRE I – PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL

Article 1 – Promesse synallagmatique de Bail

Par les présentes, le Bailleur s'engage irrévocablement, en renonçant au bénéfice des dispositions de l'article 1590 du Code civil, à donner à bail au Preneur qui accepte, et s'engage irrévocablement à prendre à bail, mais sous les mêmes conditions, le Local dépendant du Village et identifié au Titre III « Conditions Particulières » des présentes.

Le Bail sera consenti et accepté sous les charges et clauses stipulées aux présentes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage et notamment des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, D. 145-12 à D. 145-19 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce, que le Preneur s'engage à respecter.

Elles seront applicables pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, et s'imposeront tant au Preneur qu'à ses éventuels successeurs légitimes.

Article 2 – Durée et effet de la Promesse de Bail

2.1. Durée

La Promesse ayant pour objet des locaux non construits, les engagements résultant des présentes sont souscrits et acceptés, à compter de ce jour jusqu'à la Date Ultime de Livraison du Local, éventuellement prorogée.

2.1.1 Report en cas d'Événement Majeur ou cas de force majeure

De convention expresse, la Date Ultime de Livraison du Local sera reportée, automatiquement et de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une formalité quelconque, de douze mois dans l'hypothèse où le Bailleur serait confronté à :

- un Événement Majeur ;
- ou à un cas de force majeure telle qu'elle est définie en droit positif.

Dans cette hypothèse, le Bailleur notifiera au Preneur, au plus tard à la Date Ultime de Livraison, ou à tout moment avant, la survenance de l'Événement Majeur ou du cas de force majeure, la prorogation automatique y liée.

En outre, la Date Ultime de Livraison du Local, éventuellement prorogée, pourra également être reportée du nombre de jours correspondant à toute période courue au titre :

- i. des grèves générales ou particulières à l'industrie du bâtiment ou à ses industries annexes en ce compris les fournisseurs et les grèves de transports,
- ii. des journées d'intempéries au sens de l'article L 5424-8 du Code du travail pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le maître d'œuvre,
- iii. des troubles qui résultent de cataclysmes, hostilités, révolutions ou accidents de chantier ;
- iv. des injonctions administratives ou judiciaires, ou d'un expert commis de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux, sauf si celles-ci résultent d'une faute du Bailleur.

Dans cette hypothèse, le Bailleur notifiera au Preneur au plus tard dans les trente jours suivants le jour de la cessation de l'un des faits susvisés, le report en conséquence de la Date Ultime de Livraison du Local, éventuellement prorogée, en précisant la date effective dudit report.

2.1.2 Dépassement de la Date Ultime de Livraison, éventuellement prorogée

Si toutefois la Livraison devait intervenir pour la Date Ultime de Livraison, mais que le Preneur ne se présente pas pour prendre possession du Local, comme en cas de Livraison refusée par le Preneur, la Date Ultime de Livraison sera automatiquement et de plein droit prorogée pour une nouvelle période de trente jours.

De sorte que le Preneur ne pourra s'en prévaloir pour arguer d'une caducité des présentes et refuser la Livraison du Local.

De la même façon, en présence de réserves formulées lors de la Livraison par le Preneur qui correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils empêcheraient le Preneur d'entreprendre en toute sécurité ses travaux d'aménagement, la Date Ultime de Livraison sera de plein droit reportée jusqu'à l'expiration du délai de trente jours conféré au Bailleur pour remédier à ces erreurs ou défauts.

Dans l'hypothèse où, à la Date Ultime de Livraison, éventuellement prorogée, le Bailleur n'aurait pu livrer le Local, les obligations contractées par chacune des Parties seront nulles et non avenues et les Parties reprendront leur pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre.

2.2. Effets de la Promesse de Bail

Une novation de la Promesse en un Bail, dans les conditions des présentes, interviendra de plein droit à la Livraison du Local au Preneur.

En effet, dès la Livraison du Local au Preneur réalisée, celle-ci emportera de plein droit :

- (i) constatation de la réalisation immédiate et définitive de la Promesse,
- (ii) et prise d'effet automatique du Bail à la Date de Livraison, les Titres II à IV des présentes trouvant en conséquence à s'appliquer de plein droit entre les Parties sans qu'il soit nécessaire de les rappeler plus avant ou d'en formaliser autrement leur mise en œuvre.

Article 3 – Réalisation de la Promesse de Bail – Bail – Prise de possession des lieux par le Preneur

3.1. Réalisation de la Promesse de Bail

En conséquence de ce qui précède, la réalisation de la présente Promesse (la « **Réalisation** ») interviendra :

- i. au plus tôt à la Date Prévisionnelle de Livraison ;
- ii. en tout état de cause au plus tard pour la Date Ultime de Livraison, éventuellement prorogée.

La mise en œuvre de la Réalisation de la Promesse résultera de l'envoi par le Bailleur de la Notification.

En outre, et hors la Notification, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur :

- au plus tard six mois avant la Notification, le trimestre au cours duquel la Livraison du Local sera envisagée ;
- au plus tard deux mois avant la Notification, le mois pour lequel la Livraison du Local sera envisagée.

Ces communications étant également considérées comme purement prévisionnelles, seule la date visée dans la Notification engagera le Bailleur.

3.2 Non présentation du Preneur à la Livraison du Local

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour la Livraison du Local (telle que visée dans la Notification), outre la prorogation éventuelle ci-avant visée de la Date Ultime de Livraison, une nouvelle Notification valant mise en demeure lui sera adressée par tous moyens permettant d'en attester la remise, et une nouvelle date sera indiquée sans que celle-ci puisse être fixée plus de quinze jours après la date initialement prévue.

Si le Preneur refusait d'obtempérer ou ne se présentait pas au second rendez-vous de livraison fixé dans les conditions ci-avant, cette non présentation caractérisera à elle seule le refus fautif de réalisation de la Promesse par le Preneur, le Bailleur pourra alors par le seul effet de l'échéance fixée pour la seconde convocation, et sans qu'il soit nécessaire de recourir à une mise en demeure préalable, si bon lui semble, et à son choix exclusif ce qui est expressément accepté sans réserve par le Preneur :

- **1^{ère} hypothèse** : prendre acte de cette situation, et constater que le refus de réalisation de la Promesse par le Preneur et le non-respect par celui-ci des obligations souscrites aux présentes emportent renonciation définitive de la part du Preneur au bénéfice de la Promesse et au Bail lié, et libèrent sans délai le Bailleur de tout engagement à ce titre.

Ce dernier pouvant également saisir les juridictions compétentes pour voir condamner le Preneur en conséquence au versement d'une indemnité irréductible d'ores et déjà conventionnellement fixée par les Parties, représentant notamment le préjudice subi par le Bailleur du fait de l'immobilisation du Local par l'effet de la Promesse, et égale à six (6) ans de Loyer de Base actualisé, toutes taxes comprises, tel que défini aux présentes, et ce sans préjudice du droit pour le Bailleur de demander l'indemnisation de son entier préjudice sur le fondement des dispositions du Code Civil.

A ce titre et de convention expresse, toutes les sommes versées par le Preneur resteront acquises au Bailleur, si bon lui semble, à titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de ceux qui seraient éventuellement réclamés.

- **2^{ème} hypothèse** : saisir les juridictions compétentes pour voir prononcer l'exécution forcée de la Promesse de Bail et obtenir, en outre, la condamnation du Preneur au versement d'une indemnité conventionnelle égale à trois (3) ans de Loyer de Base, toutes taxes comprises, et ce sans préjudice du droit pour le Bailleur de demander l'indemnisation de son entier préjudice.

3.3. Prise de possession des lieux par le Preneur

3.3.1 Obligations à la charge du Preneur liées à la Livraison du Local :

A la Livraison du Local, et outre les obligations mises à sa charge préalablement à celle-ci, le Preneur devra s'acquitter envers le Bailleur de l'ensemble des obligations mises à sa charge aux termes des présentes, et notamment :

- justifier des polices d'assurances visées ci-après pour la période des travaux avec renonciation à recours contre le Bailleur, les entreprises et toutes personnes intervenant sur le chantier du Village, ainsi que leurs assureurs,
- justifier de l'autorisation actualisée d'exploiter l'Enseigne s'il n'en est pas le propriétaire,
- régler toutes les sommes dont le versement est prévu aux présentes, notamment les frais techniques tels que visés au Cahier Technique ;
- remettre tous les documents prévus aux présentes, notamment la Garantie Bancaire.

Seul le Bailleur pourra se prévaloir, si bon lui semble, d'un manquement du Preneur s'agissant de tout ou partie des obligations susvisées, le Preneur ne pouvant se prévaloir de sa propre carence pour faire échec à la Livraison du Local. Le Bailleur pouvant alors considérer, à son choix exclusif, que l'absence de remise de l'un ou l'autre de ces éléments par le Preneur à la Livraison équivaut à une non-présentation du Preneur et pourra ainsi appliquer les dispositions de l'article 3.2 précité.

3.3.2. Prise de possession

Le Bailleur livrera au Preneur, comme constituant l'achèvement du Local, une coque conformément au(x) plan(s) et au Cahier Technique annexés aux présentes et formant les pièces contractuelles visées au Titre IV.

A la Date de Livraison, les travaux incombant au Bailleur sur le Local, tels que définis au Cahier Technique, seront achevés et l'état général du Village sera suffisamment avancé pour que le Preneur puisse engager ses travaux d'aménagement.

Etant précisé que dans l'hypothèse où des travaux modificatifs ou supplémentaires seraient rendus obligatoires par un texte législatif et/ou réglementaire postérieurement à la signature des présentes, par des services de sécurité ou par des injonctions administratives, le Bailleur en informera le Preneur par tous moyens.

Le Preneur n'aura pas la faculté de s'opposer à la réalisation de ces travaux et ne pourra demander aucune indemnité ou diminution de loyer à ce titre.

Le Preneur ne pourra refuser d'entrer dans le Local que dans l'hypothèse où les réserves formulées lors de cette livraison correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils empêcheraient le Preneur d'entreprendre en toute sécurité ses travaux d'aménagement.

Dans ce cas, le Preneur sera convoqué à nouveau par le Bailleur lorsqu'il aura été remédié à ces erreurs ou défauts, sans indemnité de part ni d'autre.

Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus d'entrée dans les lieux ne retarderont pas la prise de possession. Elles devront être alors supprimées ou suffisamment atténuées par des travaux de reprise exécutés par le Bailleur à ses frais.

Le Preneur devant être le premier occupant du Local après son achèvement, celui-ci sera par conséquent à l'état neuf.

Les Parties conviennent que le procès-verbal de livraison vaudra constat contradictoire de l'état du Local et état des lieux, sauf pour les Parties de décider qu'un état des lieux sera établi contradictoirement par huissier, dont le coût sera partagé par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

S'agissant de la première occupation du Local, le Bailleur, bénéficiant de ce fait des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, s'engage à exercer toutes déclarations de sinistre auprès des assurances de dommages ouvrage souscrites par ses soins ainsi que tous recours relatifs aux désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité relevant des garanties précitées.

A cet effet, le Preneur notifiera au Bailleur, par tout moyen, tout désordre, malfaçon, défaut de finition ou de conformité dès qu'il en aura eu connaissance, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard ; l'allongement éventuel des délais nécessaires pour l'exécution des réparations, en raison même de la carence du Preneur, ne pourra en conséquence être imputé au Bailleur.

3.3.2.1. Prise de possession sans réserve

Si le Preneur accepte la Livraison sans formuler aucune réserve, les clés lui sont alors remises, il prendra possession des lieux, constatera l'achèvement du Local au sens contractuel prévu aux présentes.

3.3.2.2. Prise de possession avec réserves

Si le Preneur accepte la Livraison en formulant des réserves qui ne justifient pas un refus de livraison dans la mesure où les imperfections constatées dans le procès-verbal de livraison ne rendraient pas le Local impropre à sa destination, ces imperfections ne retarderont pas la prise de possession, et les clés seront remises le même jour au Preneur qui prendra possession des lieux.

Le Bailleur devra procéder à la levée des réserves dans un délai maximum de trente jours, à compter de la date d'acceptation de la Livraison dont il est question ci-dessus.

Le constat de l'exécution des reprises se fera sous la forme d'un courrier recommandé ou courriel du Bailleur au Preneur actant de la levée des réserves.

Cette levée des réserves sera réputée acceptée par le Preneur huit jours suivant la réception du courrier recommandé ou courriel du Bailleur. En cas de contestations, celles-ci devront être faites dans les huit jours, par courrier recommandé du Preneur au Bailleur. Dans cette hypothèse, une réunion contradictoire sera organisée dans le Local, dans les huit jours suivant la réception du courrier du Preneur par le Bailleur, afin de constater contradictoirement la levée des réserves. Au cours de cette réunion, il sera procédé à la rédaction d'un procès-verbal de levée des réserves.

Dans tous les cas, la présence de réserves ne constituera pas un motif de résiliation du Bail, de refus du Preneur de commencer ses travaux d'aménagement ou toutes autres conséquences pour le Bailleur.

Etant précisé qu'en cas de différend entre le Bailleur et le Preneur quant à la levée des réserves, il est référé au paragraphe ci-après relatif aux conséquences de ce différend.

3.3.2.3. Refus de prise de possession

Si le Preneur refuse la Livraison, considérant que les réserves formulées lors de cette constatation d'achèvement correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils l'empêcheraient de réaliser en toute sécurité ses travaux d'aménagement, le Bailleur fixera une nouvelle date de livraison devant intervenir dans les trente jours de la constatation de ce refus, délai au cours duquel le Bailleur aura remédié à ces erreurs ou défauts.

De convention expresse, compte-tenu de la nature spécifique des travaux devant être réalisés par le Bailleur, si à cette date, le Preneur refuse à nouveau la Livraison, considérant que le Local n'est toujours pas achevé au sens contractuellement défini aux présentes, alors le Bailleur pourra, unilatéralement, ce qui est expressément accepté sans réserve par le Preneur, décider dans les dix jours de la constatation de ce second refus :

- soit que les Parties, désigneront d'un commun accord un homme de l'art tel que figurant sur la liste des experts près la Cour d'Appel de Marseille qui indiquera si le Local est ou non achevé au sens contractuellement défini et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que le Local soit achevé.

Etant précisé qu'une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de l'homme de l'art.

Au cas où Bailleur et Preneur ne se mettraient pas d'accord sur le choix d'un homme de l'art

figurant sur la liste des experts près la Cour d'Appel de Marseille, il serait procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille, statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

Les frais nécessités par l'intervention de cet homme de l'art et éventuellement de sa désignation par voie de référé seront à la charge du Preneur ou du Bailleur suivant que l'homme de l'art aura conclu ou non à l'achèvement du Local, au sens contractuel défini.

- Soit opter pour l'une ou l'autre des deux hypothèses mentionnées à l'article 3.2 *infra*.

3.3.3. Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux

Le Bailleur s'engage à souscrire ladite déclaration en mairie dans les formes prescrites par la réglementation.

Le Preneur s'oblige à ne faire aucun travaux pouvant entraver l'obtention de ladite conformité, nuire à la sécurité du Village ou dont la réalisation modifierait la destination du Local ; le Preneur fera son affaire personnelle des difficultés pouvant survenir du fait des aménagements directement effectués par lui et ses entreprises.

*
* *
*

TITRE II – CONDITIONS GENERALES DU BAIL

Le Bail interviendra sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage et notamment des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, D. 145-12 à D. 145-19 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de commerce, que le Preneur s'engage à respecter.

Elles seront applicables pour toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, et s'imposeront tant au Preneur qu'à ses éventuels successeurs légitimes.

Article 4 - Désignation du Local donné à Bail

4.1. Caractéristiques du Local

Le Local objet du Bail présentera les caractéristiques décrites au Titre III « Conditions Particulières ».

Il sera livré au Preneur, notamment, dans les conditions définies au 3.3 « *Prise de possession des lieux par le Preneur* » ci-avant et au(x) plan(s) annexé(s) aux présentes.

Le Local est stipulé indivisible.

4.2. Modalités contractuelles de mesurage de la surface

La surface du Local est mesurée à partir :

- des axes des murs mitoyens avec d'autres Parties Privatives ;
- des nus extérieurs des murs mitoyens avec des Parties d'Utilité Commune ;
- des nus extérieurs avec des murs de façade ;
- des limites des Parties d'Utilité Commune côté mail ;

Sans qu'il ne soit fait aucune déduction pour trémies, poteaux, gaines, réseaux et cloisons intérieures.

Toutes les stipulations des présentes et du Bail à intervenir et plus généralement, de tout autre document y annexé mentionnant des « mètres carrés GLA ou m² GLA » font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci-dessus.

Un plan établi par un géomètre sera remis au Preneur par le Bailleur le jour de la Livraison du Local.

Néanmoins, la surface du Local pourra varier en fonction de la Variation Tolérée et, dès à présent, le Preneur accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur les conditions financières des présentes.

Si toutefois la surface effective du Local :

- est supérieure de plus de 5% à la surface contractuellement fixée et résultant des plans annexés, la Quote-Part de Charges Communes, les Frais de Promotion, les impôts et taxes, et le Loyer de Base seront automatiquement et de plein droit augmentés au prorata des m² GLA supplémentaires du Local et pour le différentiel en valeur absolue entre (i) la surface du Local initialement fixée, augmentée de la Variation Tolérée, et (ii) la surface effective du Local à la Livraison ;
- est inférieure de plus de 5% à la surface contractuellement fixée et résultant des plans annexés, la Quote-Part de Charges Communes, les Frais de Promotion, les impôts et taxes, et le Loyer de Base seront automatiquement et de plein droit diminués au prorata des m² manquants du Local et pour le différentiel en valeur absolue entre (i) la surface du Local initialement fixée, diminuée de la Variation Tolérée, et (ii) la surface effective du Local à la Livraison.

En tout état de cause, la partie variable du Loyer ne subira aucune modification.

4.3. Répartition de la surface

Le Preneur devra exploiter la totalité de la surface de salle mentionnée au Titre III « Conditions Particulières ». Le solde de la surface louée étant alors notamment affecté aux cuisines, réserves et locaux sociaux du Preneur, aux sanitaires devant être réglementairement réalisés dans le Local, ainsi que le cas échéant pour des jeux pour enfants et/ou une aire de jeux.

Article 5 – Durée et date de prise d'effet du Bail

5.1. Durée

Le Bail sera consenti pour une durée de dix années qui commencera à courir à compter de la Date de Livraison du Local.

5.2. Congé

Le Preneur, en l'état de la réglementation relative aux baux commerciaux, disposera d'un droit de résiliation triennale pendant toute la durée du Bail, et/ou de ses renouvellements, à charge pour lui d'en aviser le Bailleur, d'un commun accord entre les Parties, par acte extrajudiciaire, et dans les conditions de délai visées aux articles L.145-9 et suivants du Code de commerce.

Toutefois, le Preneur renonce expressément audit droit de résiliation à l'expiration tant de la première période triennale que de la troisième période triennale.

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

Si nonobstant les stipulations du Bail relatives à la période ferme de celui-ci, telle que définie ci-dessus, le Preneur entendait libérer le Local avant un terme contractuellement fixé, à quelque titre que ce soit, il sera tenu envers le Bailleur au jour de son départ, sous réserve de la rémunération d'autres chefs de préjudices, au paiement de l'intégralité des loyers, charges et accessoires du Bail, lesquels seront calculés de la date de son départ effectif jusqu'à la fin de la durée ferme et ce, même si le Bailleur a procédé à la relocation du Local.

Cette clause constitue une condition impulsive et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent engagement.

Le Bailleur disposera d'un droit de résiliation triennale pendant le cours du Bail et/ou de ses éventuels renouvellements, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-4, L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce.

5.3. Renouvellement

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

Article 6 – Destination des lieux – Enseigne

Compte tenu de la spécificité d'un village de marques et de la nécessité de maintenir une diversité des activités et des enseignes, les stipulations ci-après doivent s'entendre strictement et constituent une condition essentielle et déterminante du Bail à intervenir.

Le Preneur s'engage à n'exercer dans le Local que l'ensemble des activités limitativement énumérées ci-dessous, simultanément, sans qu'aucune ne soit abandonnée, et sous l'Enseigne.

6.1. Activité

Le Local devra être affecté par le Preneur à l'usage exclusif défini au Titre III « Conditions Particulières ».

Par ailleurs, il est précisé que l'activité de « snacking » éventuellement autorisée ne peut être réalisée par le Preneur que si celle-ci est une véritable composante du concept commercial de ce dernier et qu'elle est à ce titre particulièrement bien intégrée au sein du Local, tant en termes d'aménagements que de services adaptés proposés à la clientèle. De sorte que cette activité atteigne un niveau qualitatif répondant à celui du Village.

Le Preneur devra exercer dans le Local, sur la totalité de la surface de salle telle que mentionnée au Titre III « Conditions Particulières », de manière permanente la totalité des activités prévues, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des Parties, et ce à l'exclusion de toute autre.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant à l'obtention par le Preneur –qui en fera son affaire personnelle– des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit, ni aucune diligence à cet égard de la part du Bailleur.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention préalable, à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité.

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par la présente convention ou tout avenant subséquent, celle-ci ne pourra en aucun cas excéder vingt pour cent (20%) du volume du

chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans le Local au titre de l'activité principale, et ainsi toute vente dépassant ce pourcentage devra être autorisée au titre des branches principales.

Dans cette hypothèse, le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité, de nature à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis dans les conditions prévues par l'Article 7 « Loyer » ci-après.

6.2.. Enseigne

Les Parties conviennent que l'Enseigne constitue un élément contractuel non dissociable de l'activité exercée dans le Local.

Si le Preneur se trouvait dans l'impossibilité de poursuivre son exploitation sous l'Enseigne, il lui appartiendra de proposer à l'agrément exprès, préalable et écrit du Bailleur, dans la même activité, une nouvelle enseigne sous les conditions suivantes :

- qu'il s'agisse d'une enseigne de notoriété et de niveau de gamme au moins équivalents ;
- qu'il s'agisse d'une enseigne dans le domaine de la restauration;
- que la nouvelle enseigne offre au moins le même niveau d'attractivité commerciale que l'enseigne déjà exploitée(s) par le Preneur dans le Local.
- que la nouvelle enseigne que souhaite exploiter le Preneur ne soit pas déjà présente dans le Centre.

Ainsi, le Bailleur pourra s'opposer à tout changement d'enseigne dans l'hypothèse où (i) les critères visés ci-dessus ne seraient pas respectés ou, (ii) le Bailleur démontrerait qu'il s'agit d'une enseigne pour laquelle il est en négociation avancée avec un tiers pour une implantation prochaine dans le Village ou qu'il est en négociation avancée avec un tiers dont le concept et la gamme de restaurant seraient équivalents à ceux du Preneur.

Le changement d'Enseigne devra faire l'objet d'un avenant au Bail.

6.4. Absence d'exclusivité

Le Bail ne confèrera au Preneur aucune exclusivité commerciale dans le Village, ni dans ses extensions futures. Les autres locaux pourront donc être loués ou cédés librement pour d'autres restaurants.

A ce titre, le Bailleur ne sera responsable, en aucun cas, de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant, à quelque moment que ce soit, quelque activité que ce soit dans le Village et ses extensions pourraient faire au Preneur.

Cet article constitue, dans son intégralité, une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Article 7 - Loyer

7.1 Le Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel égal au Loyer Variable ou au Loyer de Base.

De sorte que le Preneur accepte sans réserve les principes suivants qui constituent des éléments essentiels et déterminants de l'engagement des Parties aux présentes, à défaut duquel elles n'auraient pas contracté :

- le principe du Loyer Variable ;
- le principe d'un Loyer de Base.

Le Loyer de Base sera calculé année civile après année civile de la manière suivante :

- jusqu'à la fin de la première année civile du Bail, le Loyer de Base sera égal au montant indiqué au Titre III des Conditions Particulières ;
- chaque année civile, à partir de la deuxième année civile du Bail et jusqu'à son terme ou de ses éventuels prorogations ou renouvellements, le Loyer de Base sera fixé à la plus forte des trois valeurs suivantes :
 - le Loyer de Base de l'année précédente, indexé comme indiqué à l'article 7.4 ; ou
 - le Loyer dû par le Preneur au Bailleur au titre de l'année précédente ; ou
 - le montant résultant de l'application au Chiffre d'Affaires Minimum du pourcentage de loyer variable indiqué au Titre III « Conditions Particulières ».

Etant précisé que dans l'hypothèse où dans le cadre du présent Bail ou de son/ses renouvellement(s), le Bailleur venait à mettre à disposition du Preneur à titre précaire d'autres emplacements ou locaux notamment à l'occasion d'opérations commerciales temporaires, le chiffre d'affaires réalisé à cette occasion sera considéré comme réalisé à partir du Local, ce que le Preneur accepte expressément, et entrera en conséquence dans l'assiette de calcul du Loyer.

7.2 Chiffre d'Affaires Minimum à réaliser par le Preneur dans le Local

Il est expressément convenu entre les Parties que le Preneur devra réaliser dans le Local un Chiffre d'Affaires Minimum.

Il sera réévalué chaque 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier de l'année civile suivant celle de la Date de Livraison en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux calculée par l'INSEE, l'indice de base étant le dernier indice publié à la date de signature des présentes, tel qu'indiqué au Titre III des Conditions Particulières, l'indice de variation étant le dernier indice connu au 1^{er} janvier de chaque année.

Cette réévaluation s'appliquera également en cas de renouvellement du présent bail.

En cas de disparition de cet indice, il sera fait application des dispositions de l'article 7-4 ci-après.

Faute pour le Preneur de réaliser le Chiffre d'Affaires Minimum durant douze mois consécutifs, le Bailleur pourra, s'il le désire, faire application de la clause résolutoire visée à l'article 28.2 ci-après. De convention expresse, cette obligation pour le Preneur de réaliser le Chiffre d'Affaires Minimum, essentielle et déterminante de l'engagement du Bailleur, ne trouvera pas à s'appliquer pour la première année suivant la date d'ouverture au public du Local.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le Preneur ne parviendrait pas à réaliser dans le Local le Chiffres d'Affaires Minimum, et sans préjudice de l'application du Loyer de Base et de la faculté du Bailleur de faire application, s'il le désire, de la clause résolutoire visée au Bail tel que cela vient d'être exposé, le Bailleur pourra, à sa seule initiative, proposer au Preneur de se réunir en vue de négocier de bonne foi l'alternative suivante :

- soit un déplacement du Preneur dans un autre local du Village d'une surface inférieure au Local ;
- soit une réduction de la surface du Local.

7.3 Actualisation du Loyer de Base

7.3.1. Compte tenu du décalage entre la date de signature des présentes et la Date de Livraison, les Parties sont convenues d'une actualisation du Loyer de Base de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, en fonction de la variation de l'indice national Index du bâtiment BT01 Tous Corps d'Etat publié par l'INSEE (Référence 100 octobre 2010).

L'actualisation s'effectuera à la Date de Livraison en prenant pour référence le montant du Loyer de Base visé au titre III des Conditions Particulières, et :

- pour indice de base, l'indice visé aux Conditions Particulières ; et,
- pour indice de comparaison, le dernier indice publié à la Date de Livraison.

Le jeu de la clause d'actualisation n'étant subordonné à aucune notification, l'actualisation s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le Loyer de Base n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'actualisation avec effet rétroactif à la date d'actualisation stipulée ci-dessus.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer de Base se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles,
- à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties ; faute d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

La présente clause d'actualisation constitue pour le Bailleur un motif déterminant sans lequel il n'aurait pas contracté, ce qui est accepté expressément par le Preneur.

7.3.2. Par dérogation à ce qui précède, les Parties conviennent que, dans l'hypothèse où la variation de l'indice conduirait à une diminution théorique du montant du Loyer de Base par rapport au Loyer de Base visé au Titre III des Conditions Particulières, la clause d'actualisation ne s'appliquera pas de manière à ce que le Loyer de Base dû à la Date de Livraison ne soit jamais inférieur au Loyer de Base visé au Titre III des Conditions Particulières.

7.4 Indexation du Loyer de Base

Les Parties rappellent que le Loyer de Base est recalculé chaque année dans les conditions de l'article 7.1 soit en comparant :

- (i) le Loyer de l'année précédente, et
- (ii) le montant résultant de l'application au Chiffre d'Affaires Minimum du pourcentage de loyer variable indiqué au Titre III des Conditions Particulières, et

(iii) le Loyer de Base de l'année précédente indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux, dit ILC, publié par l'INSEE (base 100 du premier trimestre 2008 – Identifiant : 001532540).

La première indexation interviendra en prenant pour référence le Loyer de Base actualisé conformément à l'article 7.3, et pour indice de base le dernier publié à la date de prise d'effet du Bail, et pour indice de comparaison, le dernier indice publié le jour où intervient cette indexation.

Etant précisé que si la période de variation de l'indice était supérieure à la période d'indexation, l'indice de comparaison serait l'avant-dernier indice publié le jour où intervient l'indexation. Si celui-ci est antérieur ou identique à l'indice de base, il n'y aura pas de première indexation et l'indice de base pour l'indexation suivante sera le dernier indice publié au 1^{er} janvier suivant la Date de Livraison.

Les indexations suivantes interviendront en prenant pour référence le Loyer de Base de l'année précédente, et pour indice de base le dernier indice de comparaison utilisé, et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les Parties conviennent :

- de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles,
- à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties ; faute d'accord entre les parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Ce nouvel indice s'appliquera pendant toute la durée du bail restant à courir et ses renouvellements successifs.

La présente clause d'indexation constitue pour le Bailleur un motif déterminant sans lequel il n'aurait pas contracté, ce qui est accepté expressément par le Preneur.

En conséquence, toute impossibilité constatée de faire jouer cette clause, hormis le cas de blocage résultant d'un texte légal ou réglementaire, sera une cause de résiliation du bail, si le Bailleur l'estime nécessaire.

7.5 Sens de variation de l'indexation

Par dérogation à ce qui précède, les Parties conviennent que, dans l'hypothèse où la variation de l'indice conduirait à une diminution théorique du montant du Loyer de Base par rapport au Loyer de Base de l'année antérieure, la clause d'indexation ne s'appliquera pas de manière à ce que le Loyer de Base ne puisse jamais diminuer d'une année sur l'autre.

Dans ce cas, pour l'indexation suivante, l'indice de base sera l'indice de comparaison qui aurait été utilisé si la clause d'indexation avait été appliquée.

En outre, les Parties conviennent que les stipulations du présent article sont divisibles des stipulations de l'article 7.4 ci-dessus, de sorte qu'en cas d'inapplicabilité de la présente clause, quelle qu'en soit la cause, les stipulations de cet article 7.4 demeureront en vigueur et applicables entre les Parties.

7.6 Augmentation du Loyer suite à l'ouverture par le Preneur d'un autre restaurant à moins de 130 km d'une quelconque limite extérieure du Village

Les Parties rappellent que pour chaque année du Bail, le Loyer de Base est notamment déterminé en considération du fait que dans un rayon de 130 km à vol d'oiseau à compter de la limite extérieure du Village, le Preneur ou une des sociétés du groupe du Preneur, un franchisé du Preneur ou un licencié du Preneur n'exploite pas, directement ou indirectement, d'activité de restauration de même nature que celle autorisée au Bail sauf pour celles qu'il exploite déjà dans ce périmètre à la date de signature des présentes et qui sont indiquées au Titre III « Conditions Particulières ».

En conséquence, si le Preneur ou une des sociétés du groupe du Preneur, un franchisé du Preneur ou un licencié du Preneur souhaite exploiter pendant la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements, directement ou indirectement, toute activité commerciale de même nature que celle autorisée dans le Local, à une distance inférieure à 130 km à vol d'oiseau à partir de la limite extérieure du Village, il devra en informer le Bailleur et il est expressément convenu entre les Parties que le Loyer alors en vigueur sera automatiquement augmenté comme suit :

- si l'activité de restauration de même nature susvisée est exploitée directement ou indirectement entre 0 et 65 km à vol d'oiseau à partir de la limite extérieure du Village, le Loyer en vigueur sera automatiquement et de plein droit augmenté de 50 % à compter du premier jour du mois qui suit la date d'ouverture au public de la nouvelle activité commerciale en question ;
- si l'activité de restauration de même nature susvisée exploitée directement ou indirectement est située entre 65 et 130 km à vol d'oiseau à partir de la limite extérieure du Village, le Loyer en vigueur sera automatiquement et de plein droit augmenté de 30 % à compter du premier jour du mois qui suit la date d'ouverture au public de la nouvelle activité commerciale en question.

En tout état de cause, cette augmentation corrélative du Loyer s'appliquera à compter du premier jour du mois qui suit la date d'ouverture au public d'une activité de même nature que celle autorisée aux termes des présentes et s'appliquera de manière rétroactive à compter du premier jour du mois qui suit la date d'ouverture au public susvisée si le Bailleur n'avait connaissance de la date d'ouverture au public que postérieurement, ce que le Preneur accepte expressément.

En outre et pour la parfaite compréhension des Parties, il est précisé que le Loyer augmenté selon l'application des stipulations du présent article 7.6 constituera le Loyer de Base à prendre en compte au titre de l'Article 7.1 pour calculer le Loyer de Base dû au titre de l'année suivante.

7.7 Fixation du loyer en cas de renouvellement du Bail

7.7.1 Loyer de renouvellement

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé que, en cas de renouvellement, le Loyer de Base du bail renouvelé sera fixé à la plus haute des valeurs suivantes :

- à la Valeur Locative du Village, ou
- au montant du dernier Loyer de Base annuel indexé.

7.7.2 Condition particulière

De convention expresse entre les Parties, si la Valeur Locative se trouvait être inférieure au Loyer de Base annuel alors en vigueur, ce Loyer de Base sera maintenu dans le cadre du bail renouvelé et indexé annuellement dans les conditions visées à l'article 7.4.

Toutes autres clauses et conditions du Bail, et notamment les modalités de fixation du Loyer de Base, seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé et le loyer variable sera au moins égal au pourcentage du Chiffre d'Affaires hors taxes tel qu'indiqué au Titre III des Conditions Particulières.

7.7.3 Calcul de la Valeur Locative

De convention expresse entre les Parties, à titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel, le Loyer de Base sera fixé à la Valeur Locative, le Loyer de Base initial ayant lui-même été fixé par les Parties en fonction du prix du marché libre.

En l'absence de références cohérentes dans le Village, la valeur locative pourra être fixée en tenant compte d'autres références, pour d'autres surfaces et/ou activités, au regard des obligations respectives des Parties, sans que le montant ainsi déterminé puisse toutefois être inférieur à la moyenne annuelle du Loyer dû par le Preneur au cours des deux dernières années précédant la date d'expiration du Bail, cette moyenne excluant tous les éventuels aménagements financiers consentis, et avec poursuite du Loyer Variable tel que fixé aux présentes.

En tout état de cause, le Preneur renonce d'ores et déjà, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-34 du code de commerce à l'application de tout principe de progressivité du Loyer lors du renouvellement du Bail.

Par ailleurs, le nouveau loyer de base sera payable dès le premier jour de la prise d'effet du bail renouvelé.

Cet article constitue, dans son intégralité, une condition déterminante du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur, et ce, indépendamment de la durée du Bail.

7.7.4. Expertise

En cas de désaccord sur la Valeur Locative, celle-ci sera déterminée par un expert choisi par les Parties sur la liste des experts près le Tribunal de Grande Instance de Marseille. Faute d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné à la requête de la Partie la plus diligente par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille auquel les parties attribuent compétence à cette fin. L'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des Parties et sa décision de fixation du loyer de renouvellement sera définitive et sans recours et liera définitivement les Parties. Chaque Partie aura à sa charge la moitié des frais d'expertise.

7.8 Modalités de paiement

Le Loyer sera payé par le Preneur par trimestre et d'avance les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre de chaque année. Toutefois, le Bailleur se réserve le droit de modifier les dates de paiement des loyers en ayant prévenu le Preneur au moins quinze jours à l'avance par écrit (email, télécopie ou courrier simple).

Le Preneur accepte irrévocablement toute cession Dailly qui lui serait notifiée par un créancier du Bailleur.

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

Le règlement du Loyer par le Preneur s'effectuera par prélèvement automatique « B to B » sur son compte bancaire.

A cet effet, le Preneur donnera au Bailleur, au plus tard dans les 15 jours de la Notification, ses références bancaires complètes et autorise par les présentes le Bailleur à prélever sur son compte les sommes relatives au Loyer. Le Preneur s'engage par ailleurs à faire les démarches nécessaires auprès de sa banque afin que les sommes relatives au Loyer soient prélevées automatiquement.

Le Preneur s'engage à informer sans délai le Bailleur de tout changement de domiciliation bancaire.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier le mode de paiement sous réserve de notifier le Preneur suffisamment à l'avance pour que celui-ci puisse mettre en place avec sa banque le nouveau mode de paiement.

Le Preneur renonce par ailleurs à interrompre le paiement du Loyer et de ses accessoires en invoquant une quelconque exception d'inexécution, en l'absence d'une décision de justice établissant un manquement du Bailleur dans l'exécution des obligations lui incombant au titre du bail.

Au cours du Bail, le Bailleur pourra décider de mettre en œuvre de façon temporaire ou définitive une périodicité de paiement du Loyer différente, après en avoir informé le Preneur par lettre recommandée avec avis de réception adressée deux (2) mois avant l'échéance concernée, ce que le Preneur accepte par avance.

7.9 Modalités de calcul du Loyer

Le Chiffre d'Affaires d'une année civile ne pouvant être connu que dans les quarante (40) jours consécutifs à la fin de ladite année, le Loyer annuel sera (i) appelé sur la base d'un loyer annuel prévisionnel et (ii) ajusté une fois le Chiffre d'Affaires de l'année écoulée connu.

Le loyer annuel prévisionnel est calculé comme suit :

- pour la période allant de la Date de Livraison jusqu'à l'expiration de l'année civile en cours, et pour le premier trimestre de l'année civile suivant celle de la Date de Livraison, le loyer prévisionnel sera appelé sur la base du Loyer de Base indexé ;
- à compter du deuxième trimestre de l'année civile suivant celle de la Date de Livraison, le loyer annuel prévisionnel sera calculé en fonction du Chiffre d'Affaires réalisé par le Preneur pour la précédente année d'exploitation, étant rappelé que le loyer ne pourra jamais être inférieur au Loyer de Base indexé.

Chaque année, y compris pour l'année civile de la Date de Livraison, le loyer prévisionnel sera réajusté en fonction du Chiffre d'Affaires de l'année écoulée qui devra être communiqué au Bailleur dans les conditions définies ci-après à l'article 11.1.

Le Bailleur déterminera le montant du loyer réajusté et adressera au Preneur une facture du montant du loyer réajusté payable ou remboursable en numéraire, dans un délai de trente (30) jours à partir de la date de facture, étant précisé que le Loyer ne pourra jamais être inférieur au Loyer de Base.

Il est en tant que de besoin précisé que le premier Loyer sera calculé, prorata temporis, pour la période allant de la Date de Livraison jusqu'à l'expiration du trimestre civil en cours.

7.10 TVA

Le Loyer, ses accessoires, les Charges Communes et les Frais de Promotion s'entendent hors taxes. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits Loyers et accessoires, le montant de la TVA au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie à la contribution sur les revenus locatifs ou à toute autre taxe nouvelle qui, en vertu de la réglementation future, s'y substituerait, ou qui serait complémentaire, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement en sus du loyer, sans recours contre le Bailleur.

Article 8 – Dépôt de garantie-Garanties complémentaires

8.1. Dépôt de Garantie

8.1.1 Principe du Dépôt de Garantie

Le Dépôt de Garantie est versé par le Preneur au Bailleur à la signature des présentes.

Le Dépôt de Garantie sera complété à l'occasion de chacune des modifications du Loyer de façon à rester toujours égal à trois (3) mois de Loyer toutes taxes comprises de l'année précédente. Le Preneur s'engage à honorer cet ajustement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la date de la facture.

Le Dépôt de Garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur la restitution du Local en parfait état, le bon paiement de toutes les réparations à la charge du Preneur, arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, indemnité d'occupation, accessoires ou autres, en cours de Bail et jusqu'à la remise des clés.

Il sera remboursé au Preneur dans les deux mois suivant la clôture de l'exercice au cours duquel le Bail aura expiré sous réserves de (i) libération complète du Local, restitution de ce dernier, laquelle emporte remise des clefs, (ii) justification du paiement de ses impôts et autres sommes dues, (iii) exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Aucune compensation à l'initiative du Preneur de tout ou partie du Loyer, de la Quote-Part de Charges Communes, des Frais de Promotion ou de tous les autres accessoires avec le Dépôt de Garantie ne pourra avoir lieu.

Le Bailleur aura seul la faculté d'utiliser, à tout moment et sans formalité, le Dépôt de Garantie pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de Loyers, Quote-Part de Charges Communes, Frais de Promotion, impôts remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reconstituer ledit Dépôt de Garantie, à première demande de la part du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

La compensation étant expressément prévue uniquement au profit du Bailleur, ce dernier exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2355 et suivants du Code civil.

8.1.2 Sort du Dépôt de Garantie en cas de résiliation du Bail

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le Dépôt de Garantie restera acquis au Bailleur sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Lors du départ du Preneur, sous réserve du paragraphe qui précède, le Dépôt de Garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

8.1.3 Sort du Dépôt de Garantie en cas de cession du Village

Si la propriété du Village devait être transférée, le montant du Dépôt de Garantie en possession du Bailleur serait transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur. Le Preneur le reconnaît expressément, de telle sorte qu'il ne pourra formuler quelque demande de remboursement à l'encontre du Bailleur, sa créance éventuelle au titre du Dépôt de Garantie étant alors détenue contre le nouveau propriétaire du Village.

8.1.4 Sort du Dépôt de Garantie en cas de procédure collective du Preneur

Dans le cadre d'une procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur, il sera procédé - si bon semble au Bailleur - à une compensation de plein droit entre le montant du Dépôt de Garantie et les sommes dues au Bailleur en exécution des clauses et conditions du Bail.

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

8.2. Garantie à Première Demande

En sus du Dépôt de Garantie, le Preneur devra fournir au Bailleur au plus tard à la Date de Livraison du Local, une Garantie Bancaire.

Cette Garantie Bancaire devra être valable pendant toute la durée du Bail, augmentée de deux mois. Elle sera conservée par le Bailleur pendant toute cette durée et elle sera restituée au Preneur dans les mêmes conditions que le Dépôt de Garantie.

En cas de mise en jeu totale ou partielle de cette Garantie Bancaire, le Preneur s'oblige dans un délai d'un (1) mois à délivrer une nouvelle garantie pour respecter l'obligation à laquelle il s'est engagé aux termes de la présente clause.

A défaut, le Bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur, dans les termes de la clause résolutoire stipulée à l'article 28.2 ci-après et sous les sanctions qui en découlent.

En fin de bail, le Bailleur remettra au Preneur la Garantie Bancaire, après (i) libération complète du Local, restitution de ce dernier, laquelle emporte remise des clefs, (ii) justification du paiement de ses impôts et autres sommes dues, (iii) exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Si la propriété du Village dont dépend le Local devait être transférée, cette Garantie Bancaire à Première Demande sera transférée au nouveau propriétaire ce que le Preneur accepte d'ores et déjà.

En cas de cession du Bail par le Preneur, cette Garantie Bancaire sera maintenue jusqu'à la délivrance d'une garantie équivalente par le cessionnaire.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, le Bailleur pourra demander, si bon lui semble et même en cas de poursuite du bail, la compensation avec les sommes dues au titre du passif, ce conformément aux dispositions des articles L 622-7, L 631-14 et L 641-3 du Code de Commerce.

Article 9 - Fonds de roulement

9.1 Principe du Fonds de Roulement

Le Preneur verse, à la signature des présentes, le Fonds de Roulement.

Le Bailleur demandera tous les ans au Preneur, après établissement d'un nouveau budget prévisionnel de Charges Communes et Frais de Promotion, le versement d'une somme complémentaire permettant de maintenir ce Fonds de Roulement, lequel ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur, ce que ce dernier reconnaît expressément.

Il sera restitué au Preneur dans les deux mois suivant la clôture de l'exercice au cours duquel le Bail aura expiré sous réserves de (i) libération complète du Local, restitution de ce dernier, laquelle emporte remise des clefs, (ii) justification du paiement de ses impôts et autres sommes dues, (iii) exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

Etant précisé qu'une éventuelle retenue provisionnelle pourra être faite, dans l'hypothèse où le budget réactualisé de Charges Communes et Frais de Promotion serait supérieur à celui retenu pour déterminer la Quote-part de Charges Communes et les Frais de Promotion.

Aucune compensation à l'initiative du Preneur de tout ou partie du Loyer, de la Quote-Part de Charges Communes, Frais de Promotion, ou de tous les autres accessoires avec le Fonds de Roulement ne pourra avoir lieu.

Le Bailleur aura seul la faculté d'utiliser, à tout moment et sans formalité, le Fonds de Roulement, pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de Loyers, Quote-Part de Charges Communes, Frais de Promotion, impôts remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reconstituer ledit Fonds de Roulement, à première demande de la part du Bailleur, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

La compensation étant expressément prévue uniquement au profit du Bailleur, ce dernier exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2355 et suivants du Code civil.

9.2 Sort du Fonds de Roulement en cas de résiliation du Bail

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le Fonds de Roulement restera acquis au Bailleur sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Lors du départ du Preneur, sous réserve du paragraphe qui précède, le Fonds de Roulement s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

9.3 Sort du Fonds de Roulement en cas de cession du Village

Le Fonds de Roulement devra, également, profiter à l'éventuel successeur du Bailleur.

9.4 Sort du Fonds de Roulement en cas de procédure collective du Preneur

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé - si bon semble au Bailleur - à une compensation de plein droit entre le montant du Fonds de Roulement détenus et les sommes dues au Bailleur en exécution des clauses et conditions du Bail.

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

Article 10 - Droit d'entrée

Il est expressément convenu que le Droit d'Entrée demeure définitivement acquis au Bailleur, même en cas de fin des relations contractuelles entre les Parties, et ce quelle qu'en soit la cause.

Dans la commune intention des Parties, le Droit d'Entrée ne constitue en aucun cas un complément de loyer. A ce titre, il ne sera pas pris en considération pour la fixation du loyer de renouvellement, ni pour la fixation d'une éventuelle indemnité d'éviction.

Article 11 – Communication de pièces

11.1 Communication du chiffre d'affaires

Le Preneur indiquera au Bailleur, par le biais du système informatique qu'il aura installé dans son Local, et selon les modalités de transmission qui lui seront précisées par le Bailleur ou son Mandataire, son Chiffre d'Affaires écoulé :

- tous les jours à la fermeture du Village ou au plus tard le lendemain matin à 10 heures ;
- tous les samedis à la fermeture du Village ou au plus tard le lundi suivant à 10 heures, le responsable du magasin communiquera au Bailleur le Chiffre d'Affaires de la semaine écoulée. Les états hebdomadaires devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

Par ailleurs, dans les quarante (40) jours consécutifs à la fin de chaque année civile, le Preneur transmettra au Bailleur une déclaration signée et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au Chiffre d'Affaires du Local de l'année écoulée.

Avant le 1^{er} novembre de chaque année, il communiquera au Bailleur le Chiffre d'Affaires prévisionnel de l'année civile suivante.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse, une pénalité de cent (100) euros par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du Bailleur que dans le fonctionnement des services statistiques du Village.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer de Base.

En outre, le Preneur s'engage à laisser au Bailleur ou, le cas échéant, à son Mandataire la possibilité de contrôler ses comptes relatifs au Local selon des modalités qui seront définies ultérieurement par le Bailleur, en accord avec le Preneur, et à condition de ne pas troubler l'activité du Preneur.

En cas de contrôle des comptes du Preneur et si le Chiffre d'Affaires réel s'avère supérieur au Chiffre d'Affaires déclaré, le Preneur remboursera au Bailleur les frais de contrôle et paiera pour l'année considérée un supplément de loyer égal au double de la différence entre le Loyer effectivement versé et celui qui aurait dû être versé. Ce supplément de loyer sera payable avec le Loyer du trimestre suivant.

Si le Preneur établit des déclarations de TVA au titre du Chiffre d'Affaires réalisé dans le Local, il s'engage à les communiquer au Bailleur ou à son Mandataire dans les dix (10) jours consécutifs à la fin de chaque trimestre.

11.2 Communication d'autres pièces

Selon le même procédé que pour le Chiffre d'Affaires quotidien, le Preneur s'engage également à communiquer au Bailleur, tous les soirs, les statistiques relatives (i) à la fréquentation du Local, en ce inclus les résultats des compteurs du flux de clientèle installés dans le Local, (ii) au nombre de tickets enregistrés quotidiennement et (iii) au nombre de couverts et au nombre de couverts par tickets, ainsi que toute information relative à l'activité du Preneur que ce dernier aurait à sa disposition et dont le Bailleur pourrait souhaiter raisonnablement la communication.

11.3 Activité concurrente-Droit d'information

Les Parties conviennent que tout au long du Bail, de ses prolongations ou renouvellements et pendant un délai de deux (2) ans à compter de la libération effective du Local, si le Preneur ou une des sociétés du groupe du Preneur, un franchisé du Preneur ou un licencié du Preneur ont l'intention d'exploiter, directement ou indirectement, toute activité de restauration identique à celle autorisée au présent Bail, dans un ensemble commercial situé à une distance supérieure à 130 km de la limite extérieure du Village, alors le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour :

- communiquer au Bailleur les informations relatives à cet ensemble commercial ;
- communiquer au Bailleur les informations relatives au local que le Preneur souhaite exploiter (notamment surface de salle et nombre de couverts) ;
- étudier la proposition alternative de location proposée le cas échéant par le Bailleur ou toute société de son groupe dans un des autres ensembles commerciaux dont le Bailleur ou toute société de son groupe sont propriétaires ; étant entendu que si le Bailleur, dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la communication par le Preneur des informations prévues aux (i) et (ii) ci-dessus, ne propose pas de location alternative au Preneur dans un des ensembles commerciaux dont lui ou toute société de son groupe sont propriétaires, le Bailleur sera considéré avoir renoncé à proposer une location alternative au Preneur ;
- répondre au Bailleur, par écrit, dans un délai raisonnable à compter de l'éventuelle proposition de location alternative ; étant précisé que le silence du Preneur trente (30) jours calendaires à compter de la réception de la proposition alternative sera considéré comme une absence d'intérêt pour ladite proposition.

Article 12 – Impôts et taxes

12.1. Le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus, et à tous impôts, taxes, redevances dus tant au titre du Village qu'au titre du Local qui sont appelés directement ou indirectement par l'administration auprès du Bailleur, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet, et justifiera de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant son départ en fin de bail (**ANNEXE 5 précitée : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail**).

Le cas échéant, le Preneur remboursera le Bailleur, dans un délai de trente jours à compter de la date de la facture émise par celui-ci à ce titre. Etant précisé à toutes fins utiles que le Bailleur établira alors

une facture distincte de celles relatives aux Quotes-Parts de Charges Communes et des Frais de Promotion dus par le Preneur.

Le montant imputé au Preneur correspondant strictement à la surface du Local ainsi qu'à sa quote-part de Parties d'Utilité Commune.

12.2. La liste indiquant les impôts, taxes et redevances payés par le Preneur ou refacturés par le Bailleur au Preneur figure en Annexe 5.

12.3. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, et dans les conditions et délais prévus par la réglementation, le Bailleur :

- informera le cas échéant le Preneur, en cours de Bail, des impôts, taxes et redevances nouveaux afférents au Local et/ou au Village ;
- adressera un état récapitulatif annuel des catégories des charges, impôts, taxes et redevances incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges liés au Bail.

Il est à cet égard précisé que les impôts, taxes ou redevances nouveaux afférents au Local et/ou au Village dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne serait pas expressément interdite par la réglementation applicable seront de plein droit refacturés au Preneur par le Bailleur, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

Il est par ailleurs convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où la refacturation des impôts, taxes et redevances supportés par le Preneur au titre du présent Bail venait à être interdite par la réglementation applicable cette interdiction (i) sera limitée aux impôts, taxes et redevances expressément visés par ladite réglementation et (ii) ne prendra effet qu'à compter de l'entrée en vigueur de ladite réglementation.

Ainsi, les impôts, taxes et redevances refacturés au Preneur préalablement à l'entrée en vigueur de la réglementation précitée ne donneront pas lieu à remboursement par le Bailleur au Preneur.

Article 13 – Charges Communes

Le Preneur aura à régler au Bailleur, pour sa quote-part, la totalité des Charges Communes.

Il est rappelé que, compte-tenu de la structure particulière du Village et de l'importance de leurs différentes et nécessaires parties communes ou à usage collectif, le montant des charges et prestations diffère notablement de celui d'un immeuble traditionnel.

13.1. Information

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur (**ANNEXE 5 précitée : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur**).

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

13.2. Définition des Charges Communes imputables au Preneur

D'une manière générale, le Preneur supportera toutes les Charges Communes liées à son occupation, de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux donnés à bail.

Les preneurs auront ainsi à régler au Bailleur la totalité des charges, taxes comprises, conformément à l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et comportant l'indication de la répartition entre le Bailleur et le Preneur (**ANNEXE 5 précitée : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail**).

13.3. Répartition des Charges Communes

Il est ici précisé que la répartition des Charges Communes est établie par le Bailleur indépendamment des horaires d'ouvertures des exploitants qui peuvent être propres à chaque preneur en fonction de l'activité exercée dans le Village (commerces, services, restaurants, etc.)

En conséquence, le Bailleur se réserve le droit de majorer au Preneur la Quote Part de Charges Communes en fonction des surcoûts qui pourraient être générés par une amplitude horaire qui serait spécifique au Preneur.

Les Charges Communes facturées par le Bailleur seront réparties entre chacun des exploitants du Village et de ses extensions, au prorata des surfaces de chaque local par rapport à la totalité des surfaces du Village et de ses extensions.

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

13.4. Facturation des Charges Communes et Frais de Promotion - Modalités de paiement – Fonds de roulement

13.4.1. Facturation des Charges Communes et Frais de Promotion

Le Bailleur ou son Mandataire établira un budget prévisionnel annuel comprenant les Frais de Promotion et toutes les Charges Communes afférentes au Village, à répartir entre les Preneurs.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, le Bailleur ou son mandataire, établira un décompte hors taxes des Charges Communes réelles, Frais de Promotion, impôts, taxes et autres redevances liés au Bail, sur lequel seront imputées les provisions versées.

La provision représentant la Quote-Part des Charges Communes et la Quote-Part des Frais de Promotion sera payable trimestriellement d'avance, par tranches égales aux dates de paiements du Loyer, et pour la première fois à compter de la Livraison du Local au prorata temporis du trimestre civil en cours.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les exploitants du Village en faisant apparaître les montants hors taxes.

Si en fin d'exercice, les provisions versées se révèlent inférieures aux Charges Communes réelles et aux Frais de Promotion, le Preneur s'engage à rembourser, sur un premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour en compenser le montant total, et ce dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de cet appel.

Le Preneur ne pourra se prévaloir d'une éventuelle omission par le Bailleur dans la refacturation de Charges Communes et/ou Frais de Promotion, lequel pourra toujours appeler ultérieurement lesdites Charges Communes et/ou Frais de Promotion, dans le respect des dispositions législatives et/ou réglementaires applicables.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

En cas de départ du Local, le Bailleur ne procédera au remboursement des sommes que le Preneur auraient le cas échéant trop versées au titre des provisions pour charges dont il se serait acquitté ou n'appellera le cas échéant une somme complémentaire, qu'après apurement définitif des Charges Communes et Frais de Promotion, et déduction éventuelle de toutes sommes qui seraient dues par le Preneur en exécution du Bail.

En cas de travaux ou Charges Communes ou Frais de Promotion exceptionnels, le fait générateur du caractère répercutable de la dépense sera la date de la passation du marché ou des études par le Bailleur.

13.4.2. Modalités de paiement de la Quote-Part de Charges Communes et Frais de Promotion

Les Quotes-Parts de Charges Communes et des Frais de Promotion seront payées par le Preneur dans les mêmes conditions que celles applicables au Loyer et telles que définies à l'article 7.8 des présentes.

Article 14 – Charges CVC

Il est rappelé la spécificité des modalités de chauffage et de refroidissement du Village, telles que précisées dans le Cahier Technique, qui oblige le Bailleur à refacturer au Preneur des Charges CVC.

Les Charges CVC seront répartis entre chacun des exploitants du Village, au prorata des surfaces de chaque local par rapport à la totalité des surfaces du Village.

Elles seront payées par le Preneur dans les mêmes conditions que celles applicables au Loyer et telles que définies à l'article 7.8 précité.

Article 15 – Animation, Promotion et Publicité du Village

15.1. Frais de Promotion

La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein d'un ensemble commercial implique la mise en œuvre de moyens destinés à favoriser la promotion, l'animation, la publicité, la décoration et la mise en place de services (espace accueil, etc.) dans le Village tel que défini dans l'Exposé Préalable.

Le Preneur reconnaît expressément la nécessité, dans l'intérêt du Village, de l'existence d'une action de promotion et d'animation du Village, laquelle sera assurée par le Bailleur ou son Mandataire, étant précisé que le Bailleur n'est débiteur d'aucune obligation de résultat de ce chef, le Preneur déclarant avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité, la commercialité du site.

La mise en œuvre des moyens susvisés, leur fréquence, et leur champ d'application seront fixés par le Bailleur et financés par les Frais de Promotion.

Les contributions ainsi collectées par le Bailleur ou son Mandataire serviront notamment aux financements des différentes campagnes ou opérations ainsi qu'aux frais de fonctionnement.

Cet appel de fonds des Frais de Promotion sera facturé dans les mêmes conditions que celles des Charges Communes définies à l'article 13.4 ci-avant.

En conséquence, le Preneur s'oblige par la signature des présentes à contribuer financièrement à la promotion, l'animation et la publicité du Village pendant toute la durée du Bail, comme de ses éventuels renouvellements.

Le non-respect, total ou partiel du présent article et notamment le non-paiement par le Preneur des Frais de Promotion entrainera si bon semble au Bailleur, la résiliation de plein droit du Bail dans les conditions de l'Article 28.2 « Clause résolutoire ».

Comme exposé précédemment, le Preneur a apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité la commercialité du Village et de son environnement, et reconnaît que le Bailleur ou le Mandataire du Bailleur, n'est tenu à aucune obligation de résultat dans le cadre de ces actions d'animation, de promotion, de communication et de publicité.

Par conséquent, le Bailleur ou le Mandataire du Bailleur ne saurait assumer une quelconque responsabilité liée aux effets des opérations de promotion et d'animation mises en place sur l'activité exercée par le Preneur dans le local ou sur l'état de la commercialité du Village commercial et le Preneur le dégage de toute responsabilité à cet égard.

15.2. Participation aux événements du Village

Le Preneur est tenu de participer aux événements du Village (soldes, opérations promotionnelles ou commerciales, etc.), et de mettre en place une signalétique adaptée aux événements organisés dans le Village selon les recommandations du Bailleur ou de son Mandataire.

Article 16 - Charges Privatives afférentes au Local

Le Preneur devra acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau et d'électricité, de téléphone ..., selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances (**ANNEXE 5 précitée : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail**).

Il s'engage également à prendre un abonnement internet de manière à pouvoir assurer toutes les obligations prises au titre des présentes, notamment s'agissant de la communication de pièces prévue à l'article 11 précité.

Il s'acquittera, également, de ses charges salariales et sociales (cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc.), ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds et devra en justifier, par la production des documents correspondants, à première demande du Bailleur, et au moins une fois par an ainsi qu'à la fin du Bail.

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, 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 notamment les frais résultant des travaux d'entretien et de réparation du Local.

Article 17 - Travaux exécutés par le Preneur

17.1. Travaux d'aménagement du Local

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le Cahier Technique, et après obtention des autorisations administratives nécessaires.

Préalablement à l'exécution des travaux, et au plus tard dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la première information qui lui sera donnée par le Bailleur du trimestre de Livraison du Local par application de l'Article 4 supra, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son Mandataire afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au Cahier Technique, et sa compatibilité avec l'image du Village. En cas de conformité et dans le respect dudit cahier et des

pièces contractuelles visées au Titre IV, le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence et les terminer pour que le Local ouvre au public à la Date d'Ouverture au Public.

Il est précisé que le dossier d'aménagement du Preneur, à soumettre pour agrément au Bailleur, devra impérativement contenir des perspectives des façades et des aménagements intérieurs.

Compte tenu de l'importance pour le Bailleur de l'aspect qualitatif de tels façades et aménagements, le refus du Bailleur sur le dossier présenté ne pourra être considéré comme discrétionnaire, même s'il persiste pour le cas où plusieurs projets lui seraient proposés.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier. Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et en aucun cas le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine, (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des locaux loués ou du Centre.

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 stipulations ci-après.

Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra demander par écrit au Bailleur de venir constater leur conformité avec les plans soumis à ce dernier. En cas de non-conformité, le Bailleur pourra prescrire des travaux complémentaires ou rectificatifs qui, à défaut d'avoir été exécutés par le Preneur dans les délais les plus brefs, pourront être réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant ou n'aurait pas ouvert son Local pour l'Ouverture au Public, il devra, sauf cas de force majeure reconnu, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du Loyer de Base actualisé toutes taxes comprises, calculée *pro rata temporis* entre la date contractuellement arrêtée et la date à laquelle le Local sera ouvert au public. Le Bailleur pouvant, par ailleurs, si bon lui semble, décider la résiliation de plein droit du Bail dans les conditions de l'Article 28.2 « Clause résolutoire ».

17.2. Travaux exécutés en cours de Bail

Le Preneur ne pourra effectuer dans le Local aucun travaux tels que changement de distribution, démolition, percement de murs ou de voûtes, construction ou adjonction (notamment création de niveau supplémentaire), travaux sur le sol, électricité... et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même que toute intervention en façade du Local, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur à qui les devis descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Les travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- accord du Bailleur ou de son Mandataire,
- respect du Cahier Technique,
- agrément préalable par le Bailleur ou tout mandataire qu'il désignerait, des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- obtention des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,

- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur ou de son Mandataire par le Preneur ou son maître d'œuvre, de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou compte rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés. Les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur sera tenu de recourir aux services des entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité et de protection incendie du Village, et de conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le Bailleur demeurera étranger.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité du Village et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Pour mettre en harmonie permanente les aménagements de son Local, visibles depuis le "mail", avec l'environnement du Village, il est par ailleurs expressément convenu que l'entretien incombant au Preneur en vertu des présentes, ne peut se limiter au seul entretien courant. Il implique une rénovation périodique du Local dont l'initiative lui appartient mais dans des conditions telles que le Local constitue en permanence un pôle d'attraction de la clientèle, en ce compris les jeux et/ou aires de jeux pour enfants situés dans le Local. C'est ainsi que le Preneur s'oblige à effectuer des travaux d'amélioration et/ou de renouvellement de l'aménagement - merchandising global de son Local, en ce compris les jeux et/ou aires de jeux pour enfants, dans les conditions ci-après fixées à l'article 20.4 Qualité des aménagements et mise à jour du concept commercial, et en tout état de cause tous les cinq (5) ans.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, celui-ci pourra exiger à tout moment que le Local Loué soit remis, aux frais exclusifs du Preneur, dans son état initial avant réalisation des travaux litigieux, sans préjudice de l'application des sanctions encourues aux termes du Bail ou de la législation en vigueur.

17.3. Travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables au Local en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissements Recevant du Public (ERP), les prescriptions du Permis de Construire, les prescriptions des Pompiers et mandataires de Sécurité, les servitudes passives et actives pouvant grever le Village, la Note de Certification Environnementale, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) qu'elles incombent au Bailleur ou au Preneur en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à intervenir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives, dès lors qu'elles ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil

A défaut pour le Preneur de déférer à ses obligations, le Bailleur exécutera lesdits travaux à la charge exclusive du Preneur.

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification du Local, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure ou à un changement de législation, toutes charges et conséquences

quelconques inhérentes à cette modification qu'elle qu'en soit l'étendue seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige, le Bailleur n'ayant à sa charge que les adaptations nécessaires liées à l'état du Local livré au Preneur.

17.4. Sort des travaux du Preneur en fin de Bail

Le Bailleur exige du Preneur, lors de son départ du Local la remise de celui-ci à l'état brut de béton, et ce aux frais exclusifs du Preneur, sauf à ce que le Bailleur ou son Mandataire autorise expressément le Preneur à laisser, sans indemnité, tout ou partie des travaux d'installation, d'amélioration, d'embellissement, d'aménagement, de modification et/ou de réparation.

Article 18 - Entretien – Réparation

Le Preneur s'engage pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements à entretenir le Local en bon état de réparation, de propreté et de sécurité et à réaliser tous les travaux concernant le Local, ainsi que les installations, équipements, aménagements situés dans celui-ci, en ce compris les jeux et/ou aires de jeux pour enfants situés dans le Local, et visant à les maintenir en bon état de réparation, de propreté et de sécurité, et relevant :

- des réparations locatives, de l'entretien, du remplacement et des mises aux normes du Local, des installations, équipements, aménagements situés dans ceux-ci, y compris si ces travaux sont rendus nécessaires par la vétusté ou la force majeure ;
- des travaux prescrits par l'Administration sur les équipements dont le Local bénéficie notamment en termes d'hygiène, de sécurité, etc. ;
- des travaux de modernisation ou de réfection du Local;
- de tous travaux de mise en conformité avec la réglementation actuelle ou future, notamment celle relative à l'hygiène et à la sécurité et à l'amélioration de la performance énergétique du Local;
- des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;

A l'exclusion des travaux relevant par nature de l'article 606 du Code civil en ce compris les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le Local ou le Village, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations, ainsi que les honoraires rendus nécessaires par les travaux relevant par nature de l'article 606 du Code civil qui sont à la charge du Bailleur (**ANNEXE 6. : Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la Date de Livraison du Local**).

Toutefois, dans l'hypothèse où certains désordres seraient susceptibles d'être pris en charge dans le cadre de la garantie décennale dont bénéficiera le Village, le Preneur s'engage à en informer sans délai le Bailleur afin que ce dernier puisse mettre en jeu la responsabilité du constructeur et en tout état de cause dans les dix (10) jours de la découverte du sinistre.

Le coût des travaux pris en charge par cette garantie décennale ne sera pas répercuté au Preneur.

Le Preneur devra conclure avec un bureau de contrôle, agréé par le Bailleur, un contrat de contrôle périodique annuel réglementaire de ses installations électriques et en justifier au Bailleur.

Le Preneur devra souscrire directement un contrat d'entretien du système de traitement d'air et de climatisation afférent à son Local avec une entreprise préalablement agréée par le Bailleur et en justifiera à première demande du Bailleur.

Conformément à la réglementation en vigueur, le Preneur devra faire analyser la qualité de l'air, de l'eau froide et de l'eau chaude utilisés dans le Local et faire auditer ses cuisines, ses chambres froides et les locaux de stockage par un laboratoire spécialisé. Ces différents contrôles devront être communiqués au Bailleur qui devra en outre être immédiatement informé de toute anomalie constatée.

Le Bailleur pourra s'il le souhaite procéder à son propre audit et à ses propres analyses dans le Local et le Preneur s'engage à donner accès aux entreprises mandatées à cette fin par le Bailleur.

Le Preneur a l'obligation de remédier sans délai à toute anomalie constatée et de justifier auprès du Bailleur qu'il effectue les démarches nécessaires. A défaut, le Bailleur pourra être amené à les exécuter aux frais avancés du Preneur.

Le Bailleur informera le Preneur de toute nouvelle obligation au titre de l'entretien, des réparations, du remplacement des équipements incombant au Bailleur mais mis à la charge du Preneur conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

Article 19 - Travaux exécutés par le Bailleur

19.1. Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution dans le Local ou dans le Village dont il dépend, de tous travaux de restructuration, surélévation, construction nouvelle, extension ou agrandissement, reconstruction, réparations ou améliorations quelconques et plus généralement tous travaux que le Bailleur se réserve le droit de faire exécuter dans le Village, en ce compris les parkings, ou dans le Local, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer ci-dessus indiqué, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un jours et quels qu'en soient les inconvénients qui pourraient en résulter, ce par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code Civil.

Le Bailleur s'engage néanmoins à faire ses meilleurs efforts pour que la réalisation et la durée de ces travaux occasionnent une gêne minimum pour le Preneur.

Le Preneur devra laisser corrélativement pénétrer dans le Local le Bailleur, ses mandataires et techniciens.

Le Preneur devra déposer et faire reposer, à ses frais, tous agencements intérieurs et/ou extérieurs ou appareils dont l'enlèvement serait rendu nécessaire par l'exécution des travaux.

Il devra de même laisser traverser son Local par toutes canalisations nécessaires et supporter, à ses frais, toute modification d'arrivée de ses branchements, tout remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être exigé par le Bailleur, les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et des fluides de chauffage, de télécommunication, ou de conditionnement d'air.

19.2. Le Bailleur pourra, si nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des Parties d'Utilité Commune du Village, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, il pourra en tout temps fermer temporairement tout ou partie de ces Parties d'Utilité Commune où il jugera nécessaire d'effectuer des travaux et/ou constructions.

Il se réserve, d'une manière générale, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le droit, éventuellement à ses frais pendant la durée du Bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, d'apporter tous changements, extensions ou modifications définitifs aux Parties d'Utilité Commune du Village, de décider de la création de mails intérieurs ou extérieurs supplémentaires.

Le Bailleur se réserve également la faculté d'implanter ou de laisser implanter des kiosques dans le Village. Il pourra également prendre toutes décisions concernant l'utilisation des Parties d'Utilité Commune, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion du Village, sous la seule réserve de respecter la destination générale de celui-ci. Il pourra également accorder des droits d'occupation privatifs à titre temporaire sur les Parties d'Utilité Commune, soit par le biais de baux dérogatoires, de conventions précaires ou de mises à disposition.

Le Preneur renonce à toute demande d'indemnité du chef des faits relevés ci-dessus.

19.3. Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur un état prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la Date de Livraison du Local, assorti d'un budget prévisionnel. Ces éléments seront actualisés en tant que de besoin à la Date de Livraison (**ANNEXE 7 précitée : Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la Date de Livraison du Local**).

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

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

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

Article 20 - Conditions d'exploitation du Local par le Preneur

20.1. Exploitation

Le Preneur devra exploiter personnellement les lieux loués et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

Par ailleurs, le Preneur devra se conformer aux lois et règlements applicables à son activité de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet.

Le Preneur ne devra être à l'origine d'aucun trouble susceptible de gêner tout occupant du Village ou de son voisinage.

Il est rappelé que le Preneur devra exploiter le Local en se conformant aux usages du commerce de restauration, au Cahier d'Exploitation, et plus particulièrement son chapitre relatif aux activités de restauration, tant en ce qui concerne son agencement, que le personnel ou encore les jours et horaires d'ouverture.

Le Preneur devra s'assurer que la présentation des prix pratiqués respecte les lois et règlements applicables en la matière et que cette présentation permet une distinction claire entre le prix (exprimé T.T.C.) à payer pour les consommations vendues dans les Locaux Loués et les consommations à emporter.

20.2. Ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation

A compter de l'Ouverture au Public de son magasin, le Preneur devra maintenir le Local en état permanent d'exploitation effective et normale, éclairé et climatisé et/ou chauffé, sans interruption pendant les horaires d'ouverture du Village définis au Cahier d'Exploitation.

20.3. Garnissement des lieux

Le Preneur s'engage à tenir le Local constamment équipé de meubles et matériels en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du Loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du Bail.

20.4. Qualité des aménagements et mise à jour du concept commercial

Compte-tenu de la spécificité commerciale du Village et de son positionnement d'offre haut de gamme, le Preneur s'oblige à aménager son Local à son dernier concept et/ou à celui de l'Enseigne pour son ouverture au public et à le mettre à jour à chacune de ses évolutions.

Par ailleurs, les aménagements du Local seront de qualité et cette qualité devra être maintenue pendant toute la durée du Bail. Des exemples d'aménagements figurent dans le Store Design Guide dont le Preneur pourra s'inspirer.

Article 21 - Sous-location - Cession - Nantissement

Le Preneur devra occuper personnellement et par son personnel le Local et ne pourra concéder la jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit, y compris la domiciliation d'une autre entreprise et ce même temporairement à titre gratuit ou par conclusion d'un contrat de collaboration induisant la mise à disposition de tout ou partie du Local.

21.1. Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle du Local est interdite, à peine de résiliation du Bail.

La sous-location éventuellement autorisée par le Bailleur devra à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire - et en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur - une renonciation à ses propres recours dans des conditions analogues aux prescriptions figurant dans les articles 23 et suivants ci-après.

21.2 Location-gérance

Toute mise en location-gérance est interdite, sous peine de résiliation du Bail, le Preneur se devant d'exploiter personnellement le Local.

Dans l'hypothèse où le Bailleur autoriserait la mise en location-gérance, l'acte de location-gérance devra, à peine de résiliation de plein droit du présent Bail, si bon semble au Bailleur, comporter une garantie solidaire du locataire gérant pour l'exécution des clauses du Bail pendant la durée de la location-gérance, et imposer au locataire gérant une renonciation à recours, ainsi qu'il est dit ci-dessus pour la sous-location.

21.3. Cession - Droit de préemption

21.3.1. Cession du fonds de commerce

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'en totalité et uniquement à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce et sous réserve toutefois de justifier préalablement au Bailleur de la solvabilité et de la bonne santé financière du cessionnaire. Par ailleurs, les conditions impératives suivantes devront avoir été prises en compte par le Preneur :

- La cession ne pourra intervenir que sous réserve du règlement préalable par le Preneur de tous arriérés en principal, charges et accessoires.

A cet égard il est précisé que l'agrément du Bailleur ne pourra être considéré comme valablement sollicité que pour autant qu'il n'existera à la charge du Preneur aucune dette locative (loyers, indemnités d'occupation, charges, pénalités, intérêts de retard...), sauf pour le cessionnaire à faire son affaire personnelle du paiement de l'arriéré, au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession.

- Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce, le Preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire et de tous autres acquéreurs successifs pour le paiement des loyers, indemnités d'occupation, intérêts et charges dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir et l'exécution des conditions du bail et de ses renouvellements successifs, sans pouvoir opposer ni bénéfice de division ni bénéfice de discussion.
- Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux d'entrée sera réalisé entre le Preneur cédant et le cessionnaire, lors de la prise de possession du Local par le cessionnaire et dont une copie sera remise au Bailleur dans un délai de quinze (15) jours suivant la cession. Toutefois, cet état des lieux de cession, réalisé aux seules fins d'informer le cessionnaire de l'état du Local, ne sera pas opposable au Bailleur.
- L'acte de cession devra comporter, à condition de validité de la cession, une clause par laquelle :
 - (i) le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution de toute clause du Bail pendant une durée de trois ans à compter de la date d'effet de la cession et ce, même en cas de cessions successives. En outre tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du Bail demeureront tenus envers le Bailleur, solidairement entre eux et avec le Preneur au paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toute clause du Bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit ;
 - (ii) le cessionnaire s'engage à restituer, lors de son départ, le Local dans les conditions du bail, peu important la réalisation de l'état des lieux de cession ;
 - (iii) le montant du Dépôt de Garantie ainsi que le Fonds de Roulement versés au Bailleur seront conservés par ce dernier, à charge pour le cédant d'en obtenir le remboursement par le cessionnaire.

Le Preneur devra faire remettre au Bailleur une copie exécutoire ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession dans le mois de la signature aux frais exclusifs du Preneur, à peine de résiliation de plein droit du Bail.

Le Preneur s'engage, par ailleurs, à vérifier sous sa seule responsabilité que le cessionnaire réponde strictement aux exigences énoncées au Bail.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur indiquera au Preneur cédant, à seul titre informatif, tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai de six (6) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ledit cessionnaire, sous réserve toutefois que le Preneur cédant lui ait transmis ses coordonnées mises à jour au plus tard le 1er janvier de chaque année et, en tout état de cause, à chaque événement donnant lieu à une modification de sa situation (tel que changement d'adresse ou de dénomination sociale) ou entraînant un transfert de la garantie dont il est débiteur conformément aux stipulations du présent article (tel que fusion, scission transmission universelle de patrimoine).

Il est à cet égard précisé que le Preneur cédant ne pourra en aucun cas se prévaloir de ce défaut d'information du Bailleur pour s'opposer à la mise en œuvre de la garantie le cas échéant.

21.3.2. Droit de préemption

21.3.2.1. En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce le Bailleur, ou tout substitué, et après éventuelle purge du droit de préemption de la commune en application des articles L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, bénéficiera d'un droit de préemption.

En cas de cession conjointe de plusieurs fonds, le Preneur communiquera au Bailleur le prix unitaire de chacun des fonds cédés pour permettre l'exercice du droit de préemption sur le fonds objet du Bail.

La Notification de Cession ne sera considérée comme valable qu'après réception par le Bailleur de l'intégralité des pièces devant lui être communiquées.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, sous réserve des conditions prévues à cet effet par l'Article 21.3.1, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité des éléments susvisés ne peut dispenser le Preneur de procéder à la Notification de Cession requise,
- qu'à compter de cette Notification de Cession, toute substitution d'une personne physique ou morale au candidat cessionnaire mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle Notification de Cession au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,
- que la Notification de Cession vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux (2) mois après réception de cette Notification de Cession, d'informer le Preneur, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

Dans l'hypothèse où le Bailleur devait exercer le droit de préemption qui lui est accordé, l'acte de vente sera établi par ce dernier et/ou par son conseil et devra être signé dans le délai de trois (3) mois suivant la notification qu'il aura adressé de sa décision d'user de ce droit.

Si toutefois le Bailleur ne devait pas user du droit de préemption ci-dessus défini, la cession interviendra dans les conditions et selon les modalités définies à l'article 21.3.1 susvisé.

21.3.2.2 Pour l'application de la clause de préemption seront considérées également comme cessions de fonds de commerce les changements de contrôle du Preneur, c'est-à-dire en cas de cession de plus de 50% des actions ou des parts sociales du Preneur, ou en cas de changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce de toute société contrôlant directement ou indirectement le Preneur.

En ce cas, la Notification de Cession comportera également le projet d'acte de cession et tous les contrats annexes, et notamment les garanties délivrées. La valorisation du Preneur sera réalisée par un expert nommé conjointement par les Parties dans le mois de la Notification de Cession. A défaut d'accord, l'expert sera nommé par le Président du Tribunal de commerce de Marseille, à la demande de la Partie la plus diligente.

21.3.2.3. Les cessions réalisées en violation des dispositions qui précèdent seront frappées de nullité, sans préjudice de la résiliation du Bail, et de l'allocation au bénéfice du Bailleur de dommages intérêts.

21.3.2.4. Le droit de préemption tel que défini à l'article 21.3.2 s'appliquera au Bail et à tous ses éventuels renouvellements.

Ce droit de préemption s'impose aux acquéreurs successifs du fonds de commerce pendant toute la durée du Bail, de sa prorogation comme celle de ses éventuels renouvellements.

21.4. Nantissement

Tout nantissement consenti par le Preneur sur le fonds exploité dans les lieux loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un (1) mois à compter de son inscription.

Article 22 – Observations des règlements

Le Preneur s'oblige à respecter les clauses, stipulations et/ou sujétions de toutes natures, qu'elles soient contractuelles ou non, régissant le Village, existants ou à venir, notamment le Cahier d'Exploitation, et dont il déclare connaître les dispositions actuelles et dont les versions actualisées seront disponibles sur le site internet du Village.

Le Preneur s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations de ce Cahier et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs et prestataires de service.

Article 23 - Assurances

23.1. Assurances souscrites pour le compte du Bailleur

23.1.1. Assurance des biens

Le Bailleur souscrira un contrat d'assurance garantissant l'ensemble et la généralité des bâtiments, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles,

cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Les biens seront assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf, étant précisé que celle-ci évoluera en fonction de l'indice prévu dans la ou les polices d'assurance (indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du Bâtiment, ou indice des Risques Industriels).

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie "Recours des Voisins et des Tiers" suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

23.1.2. Assurance de responsabilité

Le Bailleur, souscrira un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs et non-consécutifs causés aux tiers (Responsabilité Civile).

23.1.3. Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux ou de construction nouvelle à l'initiative du Bailleur

Le Bailleur souscrira une police Tous Risques Chantier pour la réalisation des différents locaux et pour l'ensemble des travaux preneurs à l'occasion de travaux ou de construction nouvelle à l'initiative du Bailleur.

La contribution financière du Preneur à cette police est comprise dans les Frais Divers, s'agissant des travaux qu'il réalise dans son Local, pendant les travaux de construction du Village, et avant l'ouverture au public de ce dernier.

En-dehors de cette hypothèse, le Preneur devra rembourser au Bailleur sa quote-part d'assurance Tous Risques Chantier.

Auront la qualité d'assurés au titre de cette police l'ensemble des preneurs ainsi que leurs intervenants à l'acte de construire sauf les fournisseurs n'intervenant pas directement sur le site et les sociétés de gardiennage.

La police aura pour objet de garantir, pendant la période d'exécution et jusqu'à la réception, tous dommages matériels accidentels subis par l'ouvrage, les ouvrages provisoires, les matériaux et matériels destinés à y être incorporés. Cette police comprendra les garanties habituelles, notamment :

- Incendie et explosions.
- Défauts de conception, y compris parties viciées,
- Frais de déblaiement,
- Honoraires d'expert,
- Maintenance visite de 12 mois après réception,

Outre les exclusions classiques (notamment celles relatives aux risques atomiques, à la guerre, à la fraude, à l'amélioration, aux malfaçons, etc...) et toutes autres exclusions plus spécifiques que pourrait imposer l'assureur, il est spécifié que cette police ne couvrira pas :

- Les dommages aux matériels et aux équipements de chantier,
- les pertes financières (pertes d'exploitation, frais d'immobilisation, pénalités, etc.) que pourraient subir le Preneurs ou ses intervenants.

Cette police comportera une franchise pour les travaux preneurs qui ne sera pas supérieure à 15 000 € par sinistre.

Cette franchise sera supportée par le Preneur à charge pour lui de la répercuter à ses intervenants.

Le coût de cette police d'assurances bénéficiant aux preneurs sera en totalité supporté par ces derniers.

De plus, il leur sera répercuté toutes les surprimes que l'assureur serait amené à exiger au Bailleur du fait de la nature des travaux du Preneur ou de ses intervenants ou des modifications de planning lui étant imputables.

Le Preneur ne pourra en aucun cas refuser son adhésion à la dite Police Tous Risques Chantier.

23.2. Assurances souscrites par le Preneur

23.2.1. Assurance des biens

Le Preneur devra faire assurer, contre les risques principaux suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- dégâts des eaux,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- catastrophes naturelles,
- vol,
- bris de glace,

a) l'intégralité de ses aménagements. Les "Immeubles par nature, par destination ou par incorporation", seront assurés par le Preneur, sauf si, à la date de prise d'effet du Bail, le Bailleur lui a fait savoir que ceux-ci sont assurés dans le cadre de la police mentionnée au paragraphe 22.1.1. ci-dessus.

b) son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général, l'ensemble de ses biens.

Le ou les contrats pourront également comporter des garanties bris de machines. Le ou les contrats devra ou devront accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers pour un minimum d'un (1) million d'euros par sinistre, ainsi que de trouble de jouissance.

23.2.2. Assurance pertes d'exploitation

Le Preneur souscrira une police couvrant les pertes d'exploitation pour une durée d'au moins 12 mois, dans le cas de dommages ayant affecté les biens assurés par le Preneur et/ou par le Bailleur.

23.2.3. Assurance de responsabilité

Le Preneur souscrira un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs et non-consécutifs causés aux tiers et comportant les capitaux minima suivants par sinistre :

- dommages corporels : sept millions cinq cent mille d'euros (7 500 000 €),
- dommages matériels : deux millions d'euros (2 000 000 €),
- dommages immatériels consécutifs : deux millions d'euros (2 000 000 €),
- dommages immatériels non-consécutifs : un million d'euros (1 000 000 €).

Les minima indiqués ci-dessus pourront être révisés sur demande du Bailleur.

23.2.4. Assurances souscrites par le Preneur en cas de travaux

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

- une police "Responsabilité Civile", en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux ;
- une police "Dommages Ouvrage" le cas échéant au regard de la nature des travaux envisagés par le Preneur, permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978. La police dommages-ouvrage devra comporter une garantie des dommages aux existants du fait des travaux neufs, étant entendu que les ouvrages appartenant au Bailleur devront être considérés comme « existants » ;

- Sauf si le Bailleur met en place une police « Tous Risques Chantier » pour le compte des preneurs, le Preneur souscrira une police "Tous Risques Chantier", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci. La police "Tous Risques Chantier", devra comporter une garantie des dommages aux existants du fait des travaux neufs, étant entendu que les ouvrages appartenant au Bailleur devront être considérés comme « existants ».

Le Preneur s'engage à justifier de ces garanties par la production d'attestations d'assurances à première demande du Bailleur et avant tout commencement de travaux.

23.3. Obligations du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, préalablement à la Livraison du Local, une attestation d'assurances mentionnant les garanties et montants couverts, et l'aviser en cas de résiliation desdits contrats.

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, payer régulièrement les primes et en justifier annuellement au Bailleur et/ou à toute réquisition.

Faute pour le Preneur de bénéficier de contrats d'assurances tels que mentionnés ci-dessus ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser, sur simple demande, les primes correspondantes, soit d'appliquer, si bon lui semble, les sanctions prévues à l'Article 29 ci-après.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

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

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

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

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

Article 24 - Renonciation réciproque à recours

Le Preneur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur et ses assureurs, pour tous types de dommages ou préjudices qu'il pourrait subir, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

A titre de réciprocité, le Bailleur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs, pour tous types de dommages ou préjudices qu'il pourrait subir, et s'engage à obtenir la

même renonciation de la part de ses assureurs, les cas d'acte frauduleux, criminel ou de malveillance exceptés.

Article 25 – Destruction du Local

25.1. Destruction totale du Village

Si le Village vient à être détruit en totalité, les Loyers et Quotes-Parts de Charges Communes et de Frais de Promotion ne seront pas dus par le Preneur de la date du sinistre à la veille de la date de réouverture du Local au public, et ce pour une durée maximale de 24 mois. Dès la ré-Ouverture du Local au Public, ils seront dus, conformément aux dispositions du Bail.

Toutefois, si la reconstruction du Village ne pouvait être achevée dans un délai de vingt-quatre (24) mois, le Bail pourra être résilié à la demande de l'une quelconque des Parties, sans indemnité de part et d'autre.

25.2. Destruction partielle du Village

Par dérogation à l'article 1722 du Code civil :

- Si le Village vient à être détruit en partie, sans affecter le Local, le Bail se poursuivra sans possibilité de résiliation par le Preneur ;
- Si le Village vient à être détruit en partie, et que cette destruction affecte le Local, alors deux hypothèses sont envisageables :
 - Soit les travaux de reconstruction du Local peuvent être achevés dans un délai de dix (10) mois à compter de la survenance du sinistre, le Bail ne sera pas résilié et les Loyers et Quote-Part de Charges Communes et Frais de Promotion ne seront pas dus par le Preneur de la date du sinistre à la veille de la date de ré-Ouverture du Local au Public, et ce pour une durée maximale de 10 mois. Dès la ré-Ouverture du Local au Public, ils seront dus, conformément aux dispositions du Bail ;
 - Soit les travaux de reconstruction du Local ne peuvent être achevés dans un délai de dix (10) mois à compter de la survenance du sinistre, le Bail pourra être résilié à la demande de chacune des Parties, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est précisé que le Bailleur ne sera pas tenu de reconstruire le Village ou le Local à l'identique. Il s'engage toutefois à les reconstruire selon des standards équivalents et notamment à reconstruire un local de même surface que le Local permettant l'exploitation de son activité par le Preneur.

Article 26 - Visite des lieux

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans le Local afin, notamment, de :

- prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles ;
- s'assurer du respect des différentes clauses du Bail et en particulier, du parfait entretien du Local et de l'exécution par le Preneur de tous les travaux à sa charge ;
- faire effectuer les réparations lui incombant ;
- faire visiter ledit Local pendant les heures d'ouverture.

Le Bailleur avertira le Preneur par tous moyens quarante-huit heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

Article 27 - Restitution du Local

27.1. Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel de mobilier, matériel et stock..., justifier, par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour l'année écoulée que pour l'année en cours, et notamment de tous les termes de Loyer et de Quote-Part de Charges Communes, et Quote-Part de Frais de Promotion, et communiquer au Bailleur sa future adresse. De la même façon, il devra justifier au Bailleur des acquits de toutes sommes dues jusqu'au jour du délaissement du Local au titre des abonnements qu'il aurait pu souscrire pour l'exploitation du Local, de la suspension ou de la résiliation desdits abonnements si le Bailleur en fait la demande s'agissant des fournitures de fluides et énergies.

27.2. Le Preneur devra prendre toutes dispositions utiles pour qu'à la date de la libération des lieux, le Local soit restitué à l'état brut de béton, enseigne déposée et bandeau remis en état.

Le Preneur devra également rendre le Local en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, agencement et stock.

Il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur, un (1) mois avant l'expiration du Bail ou lors de son départ effectif, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Si l'état des lieux de restitution est établi par huissier, les frais seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

27.3. Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du Bail, sous le contrôle du Bailleur ou de son maître d'œuvre le cas échéant, et dont il supportera alors les honoraires.

Le Preneur devra en outre remettre au Bailleur une attestation garantissant pour chaque installation et équipement technique (tels que la climatisation, l'alarme, etc.) son bon état de fonctionnement. Ces attestations devront être fournies par les sociétés prestataires de service agréées. A défaut, le Bailleur pourra faire intervenir lesdites sociétés pour procéder aux diagnostics et en refacturer les frais au Preneur.

Les Parties pourront convenir que les travaux de remise en état pourront être effectués par le Bailleur, aux frais du Preneur, à la condition que, préalablement au départ de celui-ci, un accord soit intervenu sur le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires et que le Preneur ait intégralement payé au Bailleur le montant convenu pour ces travaux avant leur démarrage.

27.4. Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur, ce dernier dressera l'état des lieux, qui sera considéré de convention expresse entre les Parties comme contradictoire, et chiffrera le montant desdites réparations.

Toutes réparations requises, le cas échéant, seront effectuées à la diligence exclusive du Bailleur à la suite de la reprise de possession du Local, et par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet : le Preneur devant régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures dûment acquittées.

Dans ce cas, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité établie conformément à l'Article 28.3.5 « Indemnité d'occupation - Clause pénale » ci-après, majorée des Quotes-Parts de Charges Communes et de Frais de Promotion, et calculée *prorata temporis* pendant le temps d'immobilisation du Local nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur au-delà de l'expiration du Bail.

Article 28 - Intérêts de retard - Clause résolutoire - Sanctions générales

28.1. Clause d'intérêts de retard

A défaut de paiement d'une quelconque somme exigible par application du Bail à sa date d'échéance, celle-ci sera productive d'un intérêt calculé au taux de refinancement de la Banque Centrale Européenne (BCE) majoré de 10 points, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature des présentes et de la prise d'effet du Bail.

Le taux de refinancement BCE de référence sera, pour chacune des créances du Bailleur, celui du trimestre publié à la date d'échéance de la somme exigible.

A titre d'exemple, le taux d'intérêt serait :

- De 10,15 % (0,15 + 10) pour des pénalités dues à partir du 1^{er} juillet 2014 ;
- De 10,05 % (0,05 + 10) pour des pénalités dues à partir du 1^{er} janvier 2015.

Le taux d'intérêt applicable ne pourra toutefois être en-deçà de 3 fois le taux de l'intérêt légal.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, le taux de refinancement de la BCE viendrait à disparaître, les Parties conviennent de lui substituer :

- soit le taux qui interviendra en remplacement,
- soit, à défaut, le taux de base bancaire moyen des banques adhérentes ou à tout organisme qui serait substitué à cette dernière le cas échéant,
- soit tout autre indice fixé par un expert ; tous les frais en découlant étant, intégralement, supportés par le Preneur qui s'y oblige.

28.2 Clause résolutoire

Il est expressément stipulé que :

- à défaut de paiement d'un seul terme de Loyer, fraction de terme ou rappel de Loyer, indemnité d'occupation visée à l'article L. 145-28 du Code de commerce, Quote-Part de Charges Communes, Quote-Part de Frais de Promotion, accessoires en ce compris les frais de justice et honoraires d'avocats, ou pénalités, compléments ou arriérés de Loyers après fixation du loyer de renouvellement, ou actualisation du Dépôt de Garantie ou du Fonds de Roulement éventuel, à leur échéance ;
- en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail et de ses annexes, comme par exemple en cas de non-respect des dispositions afférentes à l'article 20.4 précité ;
- en cas de résiliation du contrat de franchise permettant au Preneur d'exploiter l'Enseigne, et ce pour quel que motif que ce soit, et à la défaillance du Preneur au remplacement de celle-ci par une enseigne présentant les caractéristiques visées à l'article 6.3 précité ;

Et un mois après une mise en demeure demeurée infructueuse, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et ce, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration dudit délai d'un mois.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, prescrire l'expulsion du Preneur et condamner ce dernier au paiement des sommes dues au Bailleur.

28.3. Sanctions générales

28.3.1. Indemnités forfaitaires

A défaut de versement à bonne date de toutes sommes dues par le Preneur en vertu de la Promesse et du Bail, et du seul fait de l'envoi par le Bailleur d'une lettre de rappel consécutive à cette défaillance, comme en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement ou d'une mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de dix (10) % à titre d'indemnité forfaitaire et irrévocable.

Cette pénalité sera due indépendamment des intérêts de retard dont le règlement est prévu par l'Article 28.1 « Clause d'intérêts de retard ».

28.3.2. Infractions au Bail et ses annexes

Hormis les infractions dont les montants sont spécifiquement prévues au titre du Bail et de ses annexes, toute autre infraction sera sanctionnée par :

- une indemnité forfaitaire de 1 500 euros par infraction et par jour pour les infractions relatives à la règle de continuité d'ouverture, aux jours et horaires d'ouverture ;
- une indemnité forfaitaire de 750 euros pour toute autre infraction et par jour.

Ces montants seront doublés en cas d'infraction de même nature, d'ores et déjà, sanctionnée au cours des douze mois précédents.

28.3.3 Frais imputables au Preneur

En cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires d'avocat.

Par ailleurs, tous autres honoraires et frais de recouvrement ou de procédure quels qu'ils soient (notamment les sommations, poursuites ou mesures conservatoires ...), ou tous autres frais de poursuite engagés par le Bailleur pour faire respecter les présentes, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification nécessaires par application des articles L. 141-5 à L. 143-23 du Code de commerce sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Les frais hors taxes ci-après sont à la charge du Preneur sans dérogation possible :

- | | |
|---|-------|
| - lettre de relance (à compter de la seconde sur une période de douze mois) | 100 € |
| - mise en demeure par lettre recommandée avec AR | 150 € |
| - commandement ou tout autre acte extrajudiciaire (hors frais d'huissier, en sus) | 600 € |

28.3.4. Indemnité d'occupation - Clause pénale

En cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, si le Preneur ne libère pas les lieux dès sa prise d'effet, il devra une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du double du dernier Loyer annuel exigible (Loyer de Base ou Loyer Variable). Cette indemnité d'occupation sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer contractuel.

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 donnée dans le congé et acceptée par le Bailleur.

Dans tous les cas, malgré la résiliation, les remboursements de charges et toutes les sommes dues aux termes du Bail devront s'ajouter à l'indemnité d'occupation.

En outre, 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 six (6) mois de loyer calculée au jour de la résiliation et indexée au jour de son paiement.

Cette indemnité ne se confond ni avec les pénalités qui pourraient être dues au titre du présent article auxquelles elle s'ajoute, ni avec les autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur en exécution du présent contrat.

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

Article 29 – Imputation des règlements

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

1. frais de recouvrement et de procédure et indemnités fondées sur l'article 700 du Code de procédure civile ;
2. dommages et intérêts et pénalités contractuelles ;
3. intérêts de retard ;
4. Dépôt de garantie, Fonds de roulement et leurs réajustements ;
5. Créances de loyers ou 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 ;
6. Provisions pour Charges Communes et Frais de Promotion.

Il est en outre précisé qu'à l'intérieur de chacun des postes précités, il sera donné priorité aux sommes dues par le Preneur au Bailleur les plus anciennes.

Article 30 - Modifications - Tolérances - Indivisibilité

30.1. Modifications - Tolérances

Toute autre 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, quelles 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.

Ainsi, le fait pour le Bailleur de ne pas se prévaloir d'un manquement par le Preneur à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger du Preneur le respect de l'obligation en cause.

30.2. Indivisibilité

Par ailleurs, le Bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée, indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-Preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire. Le Local est de même stipulé indivisible.

Article 31 –Risques naturels, miniers et technologiques majeurs – Diagnostic de Performance Energétique

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

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du Décret du 15 février 2005 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs, le Bailleur remet au Preneur un état des risques découlant du texte précité, et dont un original signé des deux Parties demeurera ci-annexé aux présentes (ANNEXE 7. : ERNMT).

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

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

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

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

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

Article 32 - Démarche Environnementale

Le Bailleur souhaite respecter une démarche permettant de maîtriser la qualité environnementale du Village, en visant la certification BREEAM, niveau very good.

En conséquence, le Preneur devra respecter les dispositions spécifiques mentionnées à ce titre dans le Cahier Technique.

Article 33 - Déclarations

33.1. Sur l'état de solvabilité du Preneur

Le Preneur déclare que, au jour des présentes, il est solvable et en mesure d'acquitter le montant du Loyer contractuel défini ci-dessus, les Quotes-Parts de Charges Communes et de Frais de Promotion, et de manière générale, toute somme mise à sa charge, et qu'il conservera cette faculté lors de la Réalisation.

33.2 Sur les actes et faits antérieurs à la signature des présentes

Les présentes, en ce inclus leurs annexes, constituent l'unique accord entre les Parties.

Elles annulent et remplacent et emportent novation de tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu entre les Parties au sujet de la prise à Bail du Local.

Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, plaquettes ou autres relatifs au Local et au Village, lesquels n'ont aucun caractère contractuel, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

33.3. Modifications du Preneur

Le Preneur s'engage envers le Bailleur à signaler tous faits susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation, modification, transfert de son siège social ou extension d'activité et pouvant avoir une incidence sur la Promesse de Bail ou le Bail dans le délai d'un mois de la survenance de l'événement.

Il supportera en outre, tous les frais de signification.

Article 34 - Faculté de substitution du Bailleur

Il est expressément convenu que le Bailleur aura la faculté de se substituer un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, ou de céder tout ou en partie les droits résultant du Bail, dans le cadre d'une cession pure et simple ou d'une opération de refinancement dans le cadre d'un contrat de crédit-bail. Le Preneur en sera alors informé par lettre recommandée avec accusé réception.

Dans l'hypothèse d'un refinancement sous forme de crédit-bail, le crédit-bailleur pourra déléguer au Bailleur, en tant que crédit-preneur, sa position de bailleur.

A cet effet, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, à première demande de ce dernier, et sans délai, tout document ou attestation dont ce dernier aurait besoin, notamment en cas de vente des lieux loués.

Article 35 - Anti Bribery Act

Le Bailleur étant une filiale d'une société anglaise tenue de respecter les dispositions du "*Anti Bribery Act*", il est soumis à des obligations spécifiques à ce titre.

En conséquence, les Parties reconnaissent expressément que les négociations ayant abouti aux présentes ont été entièrement exemptes de cadeaux, versements et autres avantages illicites et se sont déroulées en dehors de toute tentative de corruption ou d'abus de pouvoir.

Les Parties s'engagent par ailleurs à exécuter les présentes hors de tout agissement de ce type.

Article 36 – Données à caractère personnel

Chaque Partie fera son affaire personnelle de l'accomplissement des déclarations et démarches requises s'agissant de la collecte et/ou du traitement et de la communication relative à des données à caractère personnel, dans le cadre de la réglementation applicable au traitement desdites données et notamment les dispositions de la loi n°2004-801 du 6 août 2004 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel et modifiant la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et tout autre texte en vigueur ou ultérieur applicable à la protection de données personnelles.

Le Preneur garantit le Bailleur à cet égard, de sorte que la responsabilité de ce dernier ne puisse être recherchée.

A ce titre, le Preneur conserve à sa charge les déclarations auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) afférentes aux traitements de données à caractère personnel qu'il met en œuvre.

Le Preneur devra en outre informer les clients ou clients potentiels, obtenir leur autorisation pour la collecte de données personnelles les concernant (notamment nom, adresse email...) et permettre aux personnes concernées par le traitement de leurs données, d'exercer leurs droits (droits d'accès, de contestation, de rectification et d'opposition), conformément à la réglementation applicable.

A ce titre, le Preneur s'engage notamment à ce que toutes les personnes dont les données sont transmises au Bailleur, aient exprimé leur consentement conformément à la réglementation applicable pour que leurs données personnelles soient communiquées au Bailleur et puissent être utilisées par celui-ci à des fins de prospection commerciale.

Article 37- Confidentialité - Frais et honoraires - Election de domicile - Compétence

37.1. Confidentialité

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

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

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

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

37.2. Frais et honoraires

Au cas où le Preneur demanderait à faire enregistrer la Promesse et/ou le Bail, les frais correspondants seront à sa charge.

Les Frais Divers sont versés par le Preneur à la signature des présentes.

37.3. Election de domicile

Les Parties font élection de domicile à leur siège social.

37.4. Compétence

Pour tous litiges, les Parties attribuent expressément compétence au Tribunal de Grande Instance de Marseille.

*
* *

TITRE III – CONDITIONS PARTICULIERES

En cas de contradiction entre les Conditions Générales et les Conditions Particulières, ces dernières prévaudront.

Hors les simples précisions apportées par le Titre III au Titre II, les stipulations du Titre III emportant dérogations aux stipulations du Titre II ci-avant sont consenties intuitu personae, ainsi elles ne peuvent bénéficier qu'au Preneur signataire des présentes, et si celui-ci perdait la qualité d'exploitant du fonds dépendant du Local, les stipulations du Titre II ci-avant trouveront à s'appliquer de plein droit, sans les dérogations accordées aux termes du Titre III.

(I) CONDITIONS PARTICULIERES PROPRES AU TITRE I

1. à 2. (Non modifiés)

3. Réalisation de la Promesse de Bail – Bail – Prise de possession des lieux par le Preneur

3.1. A la signature des présentes, le Bailleur prévoit que l'ouverture au public du Village serait susceptible d'intervenir au plus tôt au cours du premier trimestre 2017, cette date pouvant être repoussée au regard notamment d'impératifs commerciaux, et/ou de la survenance d'un Evénement Majeur ou d'un cas de force majeure.

3.2. En tant que de besoin, le Preneur déclare reconnaître expressément qu'à la signature des présentes, les dates visées aux différents Titres des présentes, et particulièrement la Date Prévisionnelle de Livraison du Local et la date prévisionnelle d'Ouverture au Public du Village sont purement prévisionnelles, et matériellement impossibles à fixer avec précision.

Il renonce en conséquence expressément à se prévaloir du report et/ou du non maintien de telle ou telle de ces dates – notamment pour refuser l'exécution des obligations souscrites aux présentes - qu'elle qu'en soit la durée, sauf le cas où la Réalisation ne serait pas intervenue pour la Date Ultime de Livraison du Local (sauf sa prorogation par l'effet de la survenance d'un Evénement Majeur ou d'un cas de force majeure), les présentes pouvant alors être considérées comme caduques, en l'absence de Réalisation intervenue préalablement à celle-ci.

3.3. Il est convenu, s'agissant des frais techniques prévus au Cahier Technique, qu'à titre exceptionnel, le Bailleur contribuera à hauteur d'une somme forfaitaire définitive de 8 000 (huit mille) euros au coût de la trame Chauffage Ventilation Climatisation visé à l'article 3.10.1, installée à la Livraison du Local par le Bailleur, , aux frais du Preneur. Cette contribution viendra en déduction du coût du par le Preneur au regard du nombre définitif d'équipements.

(II) CONDITIONS PARTICULIERES PROPRES AU TITRE II

4. Désignation du Local donné à Bail

La Promesse et le Bail portent sur les locaux ci-après décrits, tels que figurant sur les plans ci-annexés, à savoir le local n° 149 d'une surface totale de **92 m² GLA** environ (**ANNEXE 8. : Plan du Local - Plan indicatif du Village**).

La surface contractuelle exacte sera déterminée suivant les dispositions de l'Article 5.2 « Modalités contractuelles de mesurage de la surface » au Titre II.

Au regard des dispositions d'aménagement commercial, le Preneur devra exploiter une surface de salle de 70 m² environ dans le Local.

5. **(Non modifié)**

6. **Destination des Lieux - Enseigne**

6.1. **Activité :**

Le Local sera exclusivement utilisé pour une activité de :

**Restauration rapide haut de gamme
(Salades, sandwiches, soupes et desserts frais ainsi que jus de fruits et légumes pressés)**

Le Preneur s'oblige à proposer à la clientèle des offres spécifiques et adaptées (produits alimentaires et boissons) selon le moment de la journée, telles que :

- 1) Le matin : jus de fruits frais, thés, cafés, gâteaux maison, petits déjeuners
- 2) En fin de matinée jusqu'au début de l'après-midi : salades, sandwiches, soupes, toastés, desserts, offre enfants, boissons
- 3) Dans l'après-midi : gâteaux maison, jus de fruits frais, thés, cafés, desserts

L'offre du Preneur est détaillée en Annexe 9.

Par ailleurs, il est précisé que l'activité de « snacking » ne peut être réalisée par le Preneur que si celle-ci est une véritable composante du concept commercial de ce dernier et qu'elle est à ce titre particulièrement bien intégrée au sein du Local, tant en termes d'aménagements que de services adaptés proposés à la clientèle. De sorte que cette activité atteigne un niveau qualitatif répondant à celui du Village.

6.2. **Enseigne**

Le Local devra être exploité sous l'Enseigne « **Dubble** »

7. **Loyer**

7.1. **Loyer de Base**

Le Bail est consenti et accepté moyennant un Loyer annuel hors taxes, hors charges égal, au Loyer Variable ou au Loyer de Base.

De convention expresse, il est déterminé un Loyer de Base différent selon les périodes :

- Pour la première année du Bail : le Loyer de Base est fixé à la somme de **vingt-sept mille six cents euros hors taxes (27.600 €HT)**, soit **trois cents euros hors taxes par mètre carré GLA (300 €HT/m²GLA/an)** ;
- Pour la deuxième année du Bail : le Loyer de Base sera égale à la plus forte des trois valeurs suivantes :
 - o la somme de **vingt-neuf mille quatre cent quarante euros hors taxes (29.440 €HT)**, soit **trois cent vingt euros hors taxes par mètre carré GLA (320 €HT/m²GLA/an)** ; ou
 - o le Loyer annuel dû au titre de l'année précédente
 - o le montant résultant de l'application au Chiffre d'Affaires Minimum du pourcentage de loyer variable indiqué au Titre III « Conditions Particulières ».

- A compter de la troisième année du Bail : le Loyer de Base sera égale à la plus forte des quatre valeurs suivantes :
 - o la somme de **trente-trois mille cent-vingt euros hors taxes (33.120 €HT)**, soit **trois cent soixante euros hors taxes par mètre carré GLA (360 €HT/m²GLA/an)** ; ou
 - o le Loyer de Base dû au titre de l'année précédente indexé ; ou
 - o le Loyer dû par le Preneur au Bailleur au titre de l'année précédente ; ou
 - o le montant résultant de l'application au Chiffre d'Affaires Minimum du pourcentage de loyer variable indiqué au Titre III « Conditions Particulières ».

Le Loyer Variable correspond à un pourcentage du Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par le Preneur pendant l'année civile considérée dans le Local. Le pourcentage du Chiffre d'Affaires est de 9%.

7.2. Chiffre d'Affaires Minimum

Le Chiffre d'Affaires Minimum est fixé à la somme de **3 000 €HT/m²** (trois mille euros hors taxes par mètre carré).

De convention expresse, la clause résolutoire pour défaut de réalisation du Chiffre d'Affaires Minimum ne pourra être appliquée par le Bailleur qu'à compter de la quatrième année du Bail.

L'indice de base pour sa réévaluation est le dernier indice des Loyers Commerciaux calculé par l'INSEE et publié à la date de signature des présentes, soit [●].

7.3 Actualisation du Loyer de Base

L'actualisation du Loyer de Base sera réalisée à la Livraison du Local par référence au dernier indice BT 01 publié à la date de signature des présentes, soit [●].

7.4. à 7.5 (Non modifiés)

7.6. Augmentation du Loyer suite à l'ouverture par le Preneur d'un autre restaurant

Les Parties conviennent de ramener la distance prévue audit article de 130 kilomètres à (i) 50 kilomètres pour l'implantation d'un restaurant de même type dans un village de marques et à (ii) 2 kilomètres pour toute autre implantation.

Par ailleurs, elles conviennent en conséquence que :

Pour l'implantation dans un village de marques :

- si un autre restaurant de même type est exploité directement ou indirectement par le Preneur, entre 0 et 25 km à vol d'oiseau à partir de la limite extérieure du Village, le Loyer en vigueur sera automatiquement et de plein droit augmenté de 50 % à compter du premier jour du mois qui suit la date d'ouverture au public de ce nouveau restaurant ;
- si un autre restaurant de même type est exploité directement ou indirectement par le Preneur, entre 25 et 50 km à vol d'oiseau à partir de la limite extérieure du Village, le Loyer en vigueur sera automatiquement et de plein droit augmenté de 30 % à compter du premier jour du mois qui suit la date d'ouverture au public de ce nouveau restaurant.

Pour toute autre implantation :

- si un autre restaurant de même type est exploité directement ou indirectement par le Preneur, entre 0 et 1 km à vol d'oiseau à partir de la limite extérieure du Village, le Loyer en vigueur sera automatiquement et de plein droit augmenté de 50 % à compter du premier jour du mois qui suit la date d'ouverture au public de ce nouveau restaurant ;

- si un autre restaurant de même type est exploité directement ou indirectement par le Preneur, entre 1 et 2 km à vol d'oiseau à partir de la limite extérieure du Village, le Loyer en vigueur sera automatiquement et de plein droit augmenté de 30 % à compter du premier jour du mois qui suit la date d'ouverture au public de ce nouveau restaurant.

7.7. à 7.10 (Non modifiés)

Article 8 Dépôt de garantie-Garanties complémentaires

8.1 Dépôt de garantie

De convention expresse, si le présent Bail est signé par les Parties avant le 31 décembre 2015, les Parties conviennent d'échelonner le versement du Dépôt de Garantie de la manière suivante :

- 50% à la signature du présent Bail ;
- 50% le 1^{er} janvier 2017

8.2 Garantie Bancaire

Le Preneur devra fournir au Bailleur au plus tard à la Date de Livraison du Local, une Garantie Bancaire, dont le montant devra être égal à quatorze mille cinq euros (14.500 €).

Article 9 - Fonds de roulement

9.1 Principe du fonds de roulement

De convention expresse, si le présent Bail est signé par les Parties avant le 31 décembre 2015, les Parties conviennent d'échelonner le versement du Fonds de roulement de la manière suivante :

- 50% à la signature du présent Bail ;
- 50% le 1^{er} janvier 2017

10. Droit d'entrée

Néant

11. à 12 (Non modifiés)

Article 13 Charges Communes

NON MODIFIE

Il est toutefois précisé, à titre purement informatif, et pour servir de base au calcul des Quote-Part de Charges Communes et Quote-Part de Frais de Promotion du Preneur, que seront appelées, pour l'année 2017, les sommes annuelles hors taxes et par mètre carré de :

- cent-vingt euros (120 €)¹ pour les Charges Communes ;
- quatre-vingt-quinze euros (95 €)¹ pour les Frais de Promotion.

14. à 16 (Non modifiés)

¹ Pour l'année 2017 et dans l'hypothèse d'une Date d'Ouverture au Public en 2017

17. Travaux exécutés par le Preneur

La durée des travaux d'aménagement à réaliser par le Preneur en suite de la Livraison est fixée à **huit (8)** semaines à compter de la Date de Livraison du Local.

18. à 21.2 (Non modifiés)

21.3. Cession du fonds de commerce

21.3.1. Cession de fonds de commerce

Il est convenu entre les Parties que le Preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire uniquement, et en aucun cas de tous autres acquéreurs successifs.

37.2. Frais et honoraires

A titre exceptionnel, dans la mesure où ils sont réglés par le Preneur au Bailleur à la signature des présentes, les Frais Divers sont fixés à la somme de 4.000 €HT (quatre mille euros hors taxes).

Les Parties sont convenues que s'ils devaient être réglés ultérieurement, les Frais Divers seraient portés à la somme de 8.000 €HT (huit mille euros hors taxes).

37.2. à 37.4. (Non modifiés)

*
* *

TITRE IV – RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

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

- Annexe n°1. Pouvoir du Preneur
- Annexe n°2. Cahier d'exploitation
- Annexe n°3. Cahier technique
- Annexe n°4. Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail
- Annexe n°5. Modèle de garantie bancaire
- Annexe n°6. Etat prévisionnel des travaux à réaliser au cours des trois années postérieures à la Date de Livraison du Local
- Annexe n°7. ERNMT
- Annexe n°8. Plan du Local
- Annexe n°9. Offre du Preneur

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

Fait à *Miramas*
Le *8/12/15*
En deux exemplaires



Le Bailleur



Les Pat'Temps
SARL SAURELLINO
5 Rue Kennedy 13140 MIRAMAS
Tél. : 04.90.73.96.70
N° Siret : 538 735 010 00018
TVA : Intracom FR 63 538 735 010

En accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.