

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire soussigné
le 20/11/2023



CENTRE COMMERCIAL
CERGY LES 3 FONTAINES
CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre
La société HAMMERSON

Et
La Société DAISY



SOMMAIRE

CHAPITRE I.....	11
1. DEFINITIONS.....	11
2. REGLES D'INTERPRETATION.....	12
CHAPITRE II.....	13
6. DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET.....	14
7. DESTINATION-ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR - ENSEIGNE.....	14
8. LOYER.....	16
9. DEPOT DE GARANTIE.....	23
10. PRISE DE POSSESSION DU LOCAL PAR LE PRENEUR ET OUVERTURE AU PUBLIC.....	24
11. CHARGES.....	27
12. TRAVAUX DU PRENEUR A COMPTER DE LA DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC DU LOCAL.....	39
13. ENTRETIEN - TRAVAUX.....	39
14. SOUS-LOCATION ET CESSIION.....	41
15. CONDITIONS D'EXPLOITATION.....	43
16. ESTHETIQUE - PUBLICITE.....	44
17. UTILISATION DES PARTIES COMMUNES ET EVOLUTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PORT ET/OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER VILLE ET/OU DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL.....	44
18. OBSERVATION DES REGLEMENTS.....	45
19. GESTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER VILLE ET/OU DU CENTRE COMMERCIAL ET/OU DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL.....	45
20. PROMOTION ET ANIMATION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL.....	45
21. IMPOTS ET TAXES.....	49
22. ASSURANCES.....	49
23. RESPONSABILITE ET RECLAMATIONS.....	51
24. VISITE DU LOCAL.....	52
25. RESTITUTION DU LOCAL.....	52
26. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS.....	52
27. INTERETS DE RETARD.....	54
28. ASSUJETTISSEMENT A LA TVA.....	54
29. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE.....	54
30. PROCEDURES COLLECTIVES.....	55
31. TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES.....	55
32. SUBSTITUTION - MODIFICATIONS TOLERANCES INDIVISIBILITE.....	56
33. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS.....	57

34.	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.....	57
35.	FRAIS ET HONORAIRES.....	57
	CHAPITRE III.....	58
36.	DESIGNATION DU LOCAL.....	58
37.	SPÉCIFICATION DE LA DUREE.....	58
38.	DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE DU LOCAL.....	58
39.	ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR - ENSEIGNE.....	58
40.	LOYER.....	59
41.	DEPOT AU RANG DES MINUTES.....	59
42.	STIPULATIONS PARTICULIERES.....	59
43.	ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE.....	60

LISTE DES ANNEXES

Annexe 0.	Annexe Intuitu Personae
Annexe 1.	Cahier des prescriptions techniques, architecturales et des conditions particulières applicables (CPTA)
Annexe 2.	Plans du Local (plans prévisionnels)
Annexe 3.	Modèle de garantie bancaire
Annexe 4.	Règlement Intérieur
Annexe 5.	Annexe Environnementale
Annexe 6.	Etat des risques et pollutions
Annexe 7.	Le diagnostic de performance énergétique
Annexe 8.	Liste des documents remis par le Bailleur au Preneur préalablement à la signature du Bail
Annexe 9.	Politique de Confidentialité Hammerson France—Tiers
Annexe 10.	Pouvoir du Bailleur

CE BAIL COMMERCIAL EST CONCLU ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société **HAMMERSON**, société par actions simplifiée, au capital de 66.116.800 euros, dont le siège social est situé 36 rue de Châteaudun, à Paris (75 009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 702 024 803,

Représentée par Monsieur Renaud MOLLARD, en qualité de Directeur Général, lui-même représenté par Monsieur Mathieu LUCAS, Commercialisateur, dûment habilité aux fins de signature des présentes aux termes d'un pouvoir,

Ci-après désignée le "Bailleur",

D'UNE PART

ET

La Société **DAISY**, société par actions simplifiée, au capital de 10.000 euros, dont le siège social est situé 4 rue Defresne, à ARGENTEUIL (95100), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 979 337 540,

Représentée par Monsieur Khaled FREDI, en qualité de Président, dûment habilité à cet effet,

Ci-après désignée le "Preneur",

D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommés individuellement une "Partie" et collectivement les "Parties".

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIV :

(A) Le Programme

Le centre commercial des Trois Fontaines situé à Cergy Pontoise (le "Centre Commercial") est soumis au statut de la copropriété en vertu d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi le 28 juillet 1972 par l'Etude Baron et Hussenot-Desenonges, Notaires associés à Paris et modifié à de nombreuses reprises ci-après dénommé le "Règlement de Copropriété".

Les copropriétaires du Centre Commercial sont organisés en "Syndicat des copropriétaires du Centre Commercial de la Ville Nouvelle de Cergy Pontoise" ci-après dénommé le "Syndicat".

Le Bailleur a réalisé un programme de commerces voisin au Centre Commercial, ainsi qu'une restructuration partielle du Centre Commercial (le "Programme").

Un descriptif du Programme et du Centre Commercial (ensemble l'"Ensemble Commercial") figure, à titre indicatif, dans le Cahier des prescriptions techniques, architecturales et des conditions particulières applicables (CPTA) joint en Annexe 1.

La réalisation du Programme, doit permettre de satisfaire les besoins d'une clientèle nombreuse. Le bon fonctionnement du Programme implique certaines contraintes pour les exploitants de l'Ensemble Commercial. Son équilibre est seul susceptible de permettre une exploitation rationnelle et d'assurer sa réussite commerciale.

Il est précisé que le Programme et son organisation immobilière ainsi que plus généralement l'Ensemble Commercial présentent un caractère nécessairement évolutif, du fait de leur importance, et de leur situation en centre-ville.

Les plans de l'Ensemble Commercial, sa consistance et son environnement sont donc susceptibles d'être modifiés, pour tenir compte notamment d'impératifs administratifs, des contraintes techniques et de considérations commerciales.

Le Preneur accepte de se soumettre, si besoin est, à ces modifications dans la mesure où elles ne pas modifient de façon substantielle le Local et/ou elles ne rendront pas impossible l'exploitation prévue par le Bail.

(B) L'Autorisation d'Urbanisme

Afin de réaliser le Programme, le Bailleur a déposé le 22 avril 2015 une demande de permis de construire valant autorisation d'aménagement commercial.

La CDAC du Val d'Oise, saisie le 24 avril 2015 de la demande d'autorisation d'exploitation commerciale, a autorisé la réalisation du Programme.

L'autorisation de la CDAC a été publiée dans Le Parisien et la Gazette du Val d'Oise.

Par un recours en date du 20 juillet 2015, la société BBG a exercé un recours devant la CNAC, contre la décision de la CDAC.

La CNAC, dans sa séance du 12 novembre 2015, a toutefois confirmé l'autorisation d'exploitation commerciale accordée au Bailleur.

La décision de la CNAC a été publiée dans Le Parisien et la Gazette du Val d'Oise.

Le permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale a été délivré le 22 décembre 2015 (^{1^{ère}} Autorisation d'Urbanisme).

Ce permis de construire a fait l'objet de différents recours qui ont tous été levés à la date des présentes.

Une demande de permis de construire modificatif (« Autorisation d'Urbanisme ») a été obtenue par le Bailleur, le 28 mars 2018.

(C) Les autorisations du Syndicat

Afin de réaliser le Programme, différentes autorisations du Syndicat ont été obtenues.

Le Bailleur a remis ce jour au Preneur le procès-verbal de l'assemblée générale du Syndicat en date du 12 juillet 2016.

(D) L'organisation de l'Ensemble Commercial

L'Ensemble Commercial est organisé en plusieurs ensembles :

- le Centre Commercial restera soumis au statut de la copropriété,
- le Programme (hors Centre Commercial) réalisé dans le cadre :
 - d'un état descriptif de division en volumes côté ville (^{1^{ère}} Ensemble Immobilier Ville) ;
 - d'un ensemble immobilier coté boulevard du Port (^{1^{ère}} Ensemble Immobilier Port) comprenant :
 - un état descriptif de division en volumes côté boulevard du Port ;
 - de volumes dépendant de l'état descriptif de division en volumes situés sur la parcelle AX 88 ;
 - des volumes 6 et 8 de la parcelle AX 74 ;
 - du volume 628 de la parcelle AX 43 ;
 - des volumes 4 à 6, 13, 15 et 16 à 22 de la parcelle AX 88.

Le local objet des présentes (le "Local") dépend de l'Ensemble Immobilier Ville et d'un Pôle restauration (le « Pôle Restauration »).

Une association foncière urbaine libre (l'AFUL) dont le Bailleur est membre et dont les statuts ont été communiqués au Preneur préalablement à la signature des présentes est constituée pour détenir et assurer la gestion de l'Ensemble Immobilier Ville. L'AFUL est propriétaire des volumes de parking et des mails de l'Ensemble Immobilier Ville, et gère certains éléments d'équipements communs de l'Ensemble Immobilier Ville.

Une union de syndicats dont le Bailleur, le Syndicat et l'AFUL sont membres et dont les statuts ont été communiqués au Preneur préalablement à la signature des présentes assure la gestion de certaines parties communes et équipements communs de l'Ensemble Commercial et notamment les parkings. L'Union

bénéficie d'un droit d'usage sur les parkings de l'Ensemble Commercial conféré par les propriétaires de ces parkings et dont le Syndicat.

A ce titre, les charges afférentes au Local comprennent :

- des charges acquittées directement par le Bailleur ;
- des charges d'AFUL conformément aux statuts, auxquelles le Bailleur participe directement ;
- des charges d'Union conformément aux statuts, auxquelles le Bailleur participe :
 - directement en tant que membre de l'Union,
 - indirectement en tant que membre de l'AFUL, elle-même membre de l'Union.

(E) Spécificités de l'Ensemble Commercial

Le Preneur déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un centre commercial et notamment de l'importance et des caractéristiques de ses parties communes générales et spéciales indispensables au bon fonctionnement de l'Ensemble Commercial qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitation ou de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant.

Le Preneur a conscience que l'ensemble dans lequel est inclus le Local présente un caractère évolutif, et que le Bailleur, pour par dérogation à l'article 1723 du Code civil, à sa seule convenance, modifier les implantations commerciales, les distributions, les parties communes, les accès et l'environnement de l'Ensemble Commercial, ainsi que modifier le Règlement Intérieur. Il pourra également librement procéder à toutes extensions horizontales ou verticales, les modifications pourront entraîner une mise en harmonie de la répartition des charges entre les différentes cellules.

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité d'ensemble de l'Ensemble Commercial que du Local, objet du présent bail, et son environnement sans que le Bailleur ne garantisse aucun résultat à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit et notamment au titre des actions de promotion, de communication et d'animation commerciales de l'Ensemble Commercial assurées dans les conditions de l'Article 20.

Les Parties déclarent et reconnaissent (i) avoir apprécié les risques liés à la rentabilité financière de leur projet au regard de leurs engagements contractuels respectifs et (ii) avoir conscience de l'existence d'un aléa sur la réussite de l'Ensemble Commercial et l'accepter en toute connaissance de cause.

(F) Gestion Immobilière

La gestion immobilière pourra être assurée dans les conditions prévues par la législation en vigueur, par toute personne morale ou physique que le Bailleur ou son substitué aura désigné ou désignera à cet effet.

(G) Le Bail

Le Preneur a marqué un intérêt pour la prise à bail d'un local dépendant du Programme et les Parties sont convenues, d'un commun accord, du présent bail commercial (le "Bail").

Les Parties déclarent et reconnaissent expressément, en leur qualité de professionnel, que le présent Bail a fait l'objet de discussions entre elles et/ou leurs mandataires respectifs jusqu'à la date de signature des présentes.

Ainsi, les Parties déclarent et reconnaissent qu'elles se sont engagées librement et de bonne foi dans la signature du présent Bail et qu'elles ont chacune disposé du temps nécessaire pour se faire une opinion, apprécier et négocier de façon consensuelle avec l'autre Partie l'ensemble des clauses, charges et conditions du présent Bail, et notamment celles du Chapitre II, avec l'assistance du ou des conseils de leur choix.

Les Parties reconnaissent que les stipulations du Chapitre II du présent Bail, telles que modifiées d'un commun accord ainsi que les conditions financières du Bail constituent un équilibre global en adéquation avec leur stratégie commerciale et/ou leur stratégie de développement.

Ainsi, les Parties reconnaissent que le présent Bail répond aux dispositions du Premier alinéa de l'article 1110 du Code Civil.

Le Bail représente l'intégralité des engagements existants entre les Parties. Il remplace et annule tout engagement oral ou écrit antérieur relatif à l'objet du Bail.

LE PRESENT PREAMBULE CONSTITUE UN DOCUMENT CONTRACTUEL ET LIE LES PARTIES AU MEME TITRE QUE LES STIPULATIONS QUI SUIVENT ;

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, de l'usage et notamment des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du Code de Commerce, et celles du décret du 30 septembre 1953 non codifiées ou toutes autres dispositions qui viendraient se substituer ou les compléter, que le Preneur s'engage à respecter.

Le Bail est notamment constitué d'un Chapitre II et d'un Chapitre III. Ces deux chapitres forment un tout indivisible.

S'il y a contradiction entre l'une ou l'autre des stipulations du Chapitre II et du Chapitre III, les stipulations du Chapitre III prévaudront.

CHAPITRE I.

DEFINITIONS

Dans le Bail en ce compris l'exposé préalable, les termes et expressions commençant par une majuscule, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, auront le sens qui leur est donné ci-après sauf si le contexte requiert un sens différent.

<u>Achèvement</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 10.
<u>AFUL</u>	désigne l'association foncière urbaine libre
<u>Article(s)</u>	désigne les articles du Bail
<u>Autorisation</u>	a la signification qui lui est attribuée au § B du Préambule.
<u>d'Urbanisme</u>	
<u>Bail</u>	a la signification qui lui est attribuée au § G du Préambule
<u>Centre Commercial</u>	a la signification qui lui est attribuée au § A du Préambule.
<u>Chiffre d'Affaires</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 8.1.4
<u>Contribution Annuelle</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 20
<u>Contribution</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 20
<u>Complémentaire</u>	
<u>Convocation</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 10
<u>Date d'Ouverture de du</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 10.
<u>Programme</u>	
<u>Date de Prise d'Effet du Bail</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 10
<u>Ensemble Immobilier</u>	a la signification qui lui est attribuée au § D du Préambule.
<u>Ville</u>	
<u>Ensemble Immobilier</u>	a la signification qui lui est attribuée au § D du Préambule.
<u>Port</u>	
<u>Equipements Communs</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 11.2.
<u>Fonds Marketing</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 20.
<u>Indemnité de Délait</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 10.
<u>Local</u>	a la signification qui lui est attribuée au § D du Préambule.
<u>Loyer</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 8.1.1.
<u>Loyer de Base</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 8.
<u>Loyer Variable</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 8.
<u>Ensemble Commercial</u>	a la signification qui lui est attribuée au § A du Préambule.
<u>Parties Communes</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 11.2.
<u>Pôle Restauration</u>	A la signification qui lui est attribuée au § D du Préambule
<u>Préambule</u>	désigne le préambule du Bail.
<u>Programme</u>	a la signification qui lui est attribuée au § A du Préambule.
<u>Règlement Intérieur</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 15
<u>Travaux</u>	a la signification qui lui est attribuée à l'Article 10.2
<u>d'Aménagement</u>	
<u>Syndicat</u>	a la signification qui lui est attribuée au § A du Préambule.
<u>Union</u>	désigne l'union de syndicats

REGLES D'INTERPRETATION

2.

(a)

Pour les besoins du Bail :

(i)

les mots au singulier impliquent également le pluriel et vice-versa ;

(ii)

les expressions "au présent Bail", "dans le présent Bail", "aux présentes" et leurs formes dérivées ou expressions similaires se rapportent au Bail dans son intégralité ;

(iii)

les exemples qui suivent les termes "inclure", "incluant", "notamment", "en particulier", "y compris" et autres termes ayant le même sens ne sont pas limitatifs ; et

(iv)

le terme "ou" est disjonctif.
3.

LA REFERENCE A UN DOCUMENT VISERA CE DOCUMENT TEL QU'IL SERA MODIFIE, REMPLACE PAR NOVATION OU COMPLETE, D'UN COMMUN ACCORD ENTRE LES PARTIES.
4.

TOUTE REFERENCE A UNE DISPOSITION LEGALE S'ENTEND DE LA DISPOSITION TELLE QU'ELLE POURRA ETRE MODIFIEE, REMPLACEE OU CODIFIEE DANS LA MESURE OU CETTE MODIFICATION, CE REMPLACEMENT OU CETTE CODIFICATION EST APPLICABLE OU EST SUSCEPTIBLE DE S'APPLIQUER AUX OPERATIONS PREVUES AU BAIL.

CHAPITRE II

5.1 DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

5.2 Caractéristiques du local

5.2.1 Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur qui accepte le Local dont les caractéristiques sont décrites à l'Article 36. Le Local sera livré au Preneur conformément aux plans (Annexe 2).

5.2.2 La surface GLA (*gross leasable area*) attachée au Local est indiquée à l'Article 36.

5.2.3 Pendant toute la durée du Bail (en ce compris son éventuelle tacite prorogation et/ou son renouvellement), le Preneur s'engage :

- (a) à exploiter 100 % de la surface GLA attachée au Local ; et
- (b) à respecter scrupuleusement cette surface GLA.

5.3 Modalités contractuelles de mesurage de la surface

Conformément aux usages en matière de centres commerciaux et de convention expresse, il est précisé que les surfaces GLA prises en compte pour le mesurage de la surface occupée, sont les surfaces hors œuvre comprises entre :

- les axes des murs mitoyens entre les parties privatives,
- les nus extérieurs des murs mitoyens avec les Parties Communes ou des murs extérieurs,
- les limites extérieures des Parties Communes côté mail,
- sans déduction pour trémies, poteaux, cloisons extérieures, impacts techniques, etc.

La surface fixée ci-dessus pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins et, dès à présent, le Preneur accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du Loyer.

Au-delà d'une variation de plus de 5% de la surface du Local tant à la hausse qu'à la baisse, les Parties conviennent qu'un réajustement du montant du Loyer sera effectué au prorata de la variation de surface.

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, une vérification aura lieu entre le géomètre expert du Preneur et celui du Bailleur. Cette vérification devra à peine de forclusion, être demandée dans le mois de la prise de possession du Local. Les frais de cette expertise contradictoire seront intégralement à la charge du Preneur.

Le Preneur reconnaît expressément que la totalité de la surface ainsi déterminée constituera une surface nécessaire à son exploitation commerciale et accepte qu'elle soit intégralement prise en compte pour toute évaluation de Loyer sans correctif de quelque nature que ce soit.

6. DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET

- (a) Le Bail est consenti pour une durée mentionnée à l'Article 37 qui commencera à courir à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail qui interviendra dans les conditions de l'Article 10.
- (b) Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et le délai prévus par l'article L. 145-4 du Code de commerce, c'est à dire par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant le respect d'un délai de préavis d'au moins six (6) mois.
- (c) Le Bailleur de son côté dispose d'un droit de résiliation triennale dans le cadre des dispositions des articles L. 145-4, L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de Commerce.
- (d) Il est expressément convenu qu'à l'expiration du Bail, en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée identique à celle du présent Bail. Il en sera de même pour les renouvellements ultérieurs éventuels.

7. DESTINATION-ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR – ENSEIGNE

Cet article constitue dans son intégralité une condition déterminante du Bail compte tenu notamment de l'implantation du Local au sein de l'Ensemble Commercial.

7.1 Activité

- (a) Le Local devra être affecté à l'usage exclusif défini à l'Article 39.1. Cette destination s'entend strictement et exclut toute autre utilisation, de quelque nature importante ou durée que ce soit, à peine de résiliation du Bail.
- (b) Il est également expressément convenu que le Preneur devra exercer de manière permanente dans le Local la totalité des activités visées ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible.
- (c) L'exercice de tout commerce non autorisé, de même que le défaut de respect de la procédure des articles L.145-47 du Code de commerce et suivants sur la déspecialisation, constituera une infraction susceptible d'être sanctionnée par la clause résolutoire visée à l'Article 26.

7.2 Activités accessoires éventuelles

- (a) Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par le présent Bail ou tout avenant subséquent ou encore dans le cas visé à l'alinéa 4 de l'article L.642-7 du Code de commerce, celle-ci ne pourra en aucun cas excéder 20% du volume du Chiffre d'Affaires hors taxes au titre des branches principales.
- (b) 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 manière à permettre au Bailleur d'effectuer des contrôles éventuels dans les conditions de l'Article 8.1.4 du Bail.

7.3 Enseigne

- (a) Le Preneur s'engage à maintenir l'enseigne mentionnée à l'Article 39.1 pendant toute la durée de son exploitation au titre du Bail.

- (b) Pour le cas où le maintien de cette enseigne s'avérerait impossible, le Preneur pourra substituer dans la même activité une nouvelle enseigne sous conditions que :
- (i) l'enseigne substituée soit d'égale notoriété sur l'ensemble du territoire national et regroupe des produits de gamme et de qualité équivalente ; et
 - (ii) la modification de l'enseigne concerne la majorité des points de vente sur le territoire national exploités par le Preneur.
- (c) Le changement d'enseigne devra impérativement faire l'objet d'un avenant au Bail signé par les Parties.

7.4 Absence d'exclusivité

- (a) Le Preneur ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer ou de céder les autres locaux de l'Ensemble Commercial pour toutes activités, fussent-elles concurrentes.
- (b) Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant leurs activités dans les diverses parties de l'Ensemble Commercial pourraient faire au Preneur.

7.5 Non concurrence du Preneur

Le Preneur s'interdit à compter du jour de la signature des présentes et pendant toute la durée du Bail, de sa prorogation et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice, d'une activité similaire dans l'Ensemble Commercial et à une distance fixée à l'Article 39.2 à partir des limites extérieures de l'Ensemble Commercial. Le Preneur se porte fort du respect de cette obligation par les autres sociétés de son groupe pendant la même période.

A défaut, le Preneur devra verser au Bailleur une indemnité correspondant à deux années de loyer de base, toutes taxes comprises, et ce sans préjudice des sanctions encourues en application de l'article 26.

Cette disposition ne porte pas atteinte au droit du Preneur de maintenir dans cette zone une exploitation préexistante à la signature du Bail.

7.6 Autorisations - respect de la réglementation

- (a) L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités visées à l'Article 39.1 n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit. Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle de toutes les déclarations et de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son commerce sans que le Bailleur puisse en aucun cas être recherché à ce sujet. A cet égard, le Preneur devra avoir, avant la signature du Bail, signalé au Bailleur les contraintes techniques et administratives imposées pour l'exercice de l'activité dans le Local, objet des présentes. Le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable si cette obligation n'a pas été respectée et si le Preneur est ensuite empêché d'exercer normalement son activité pour quelque cause que ce soit.
- (b) Le défaut ou le retrait pour quelque cause que ce soit des autorisations ou licences administratives entraînera si bon semble au Bailleur, la résiliation du Bail. Le Preneur ne pourra lui-même prétendre à la résiliation du Bail pour ce motif que s'il justifie avoir effectué toutes les diligences nécessaires, et ne pas avoir provoqué par son fait, cette situation. Dans ce cas, il devra payer au Bailleur le Loyer stipulé au Bail jusqu'au début

du trimestre civil suivant la notification de la résiliation ou le délaissement du Local si celui-ci est postérieur à cette notification, sans préjudice de toutes autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur au titre du Bail.

- (c) Le Preneur supportera le paiement de toutes redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation du Local.
- (d) L'exercice des activités du Preneur ne devra donner lieu à aucune réclamation ou plainte des autres occupants, voisins ou tiers. Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur ou à ses mandataires de manière que ces derniers ne puissent jamais être inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences en résultant.
- (e) Le Preneur devra se conformer scrupuleusement pendant la durée du Bail 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 règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurance Incendie (APSAI), les prescriptions du Pénis de Construire et les prescriptions des Pompiers de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non-respect par le Preneur des stipulations qui précèdent. En conséquence, le Preneur devra détenir, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'administration, en vertu des textes en vigueur ou à venir, et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner de celle-ci.
- Le Preneur devra produire à première demande du Bailleur les justificatifs de l'ensemble des démarches effectuées dans ce cadre.
- (f) Au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou mise en conformité du Local objet du Bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.
- (g) Le Preneur reconnaît par ailleurs avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dont l'amiante, et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler qui resteront dans tous les cas à sa charge.
- (h) Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire, à ses frais, de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppressions ou autre, alors même que ces travaux ou aménagements aient pu faire entre temps accession au Bailleur, sans aucun recours contre ce dernier.

8. LOYER

8.1 Fixation du loyer

8.1.1 Loyer binaire

- (a) Conformément à des usages constants en matière de centres commerciaux, le loyer (le "Loyer") comportera une double composante : l'une déterminée dite "Loyer de Base", l'autre variable dite "Loyer Variable".
- (b) Le principe de ce Loyer binaire constitue une condition essentielle et déterminante du Bail, et de son ou ses éventuels renouvellements, sans laquelle il n'aurait pas été consenti

et n'aurait plus d'existence conformément aux articles 1101 et suivants et 1193 du Code Civil.

8.1.2 Loyer de Base

(a) Montant du loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler au Bailleur un loyer établi sur une base annuelle déterminée à l'Article 40.1 (le "Loyer de Base").

(b) Actualisation du Loyer de Base

(i) Le Loyer de Base sera actualisé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable à la Date de Prise d'Effet du Bail ; le fait de ne pas avoir immédiatement actualisé le Loyer de Base n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'actualisation avec effet rétroactif à la date à laquelle le Loyer de Base sera actualisé.

(ii) L'actualisation s'effectuera à la Date de Prise d'Effet du Bail en fonction des variations de l'Indice BT01 et selon la formule suivant :

$$L1 = L0 * I1 / I0$$

dans laquelle :

L1 est le loyer actualisé à la Date de Prise d'Effet du Bail

L0 est le Loyer de Base indiqué à l'Article 40.1

I0 est l'Indice BT01 le plus récemment publié au Journal Officiel à la date

de signature du Bail

I1 est le dernier indice BT01 publié au Journal Officiel à la Date de Prise d'Effet du Bail

(iii) Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'Indice choisi ne pourrait être appliqué, les Parties conviendront expressément :

- de lui substituer soit l'Indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties ;
- et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties. Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux. Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

(iv) Par dérogation à ce qui précède, si le Loyer de Base L0 se trouvait diminué par suite de l'actualisation, le Loyer de Base L1 qui en résultera ne pourra en aucun cas être inférieur au Loyer de Base L0 contractuellement indiqué à l'Article 40.1.

(c) Indexation du Loyer de Base

(i) Le Loyer de Base défini ci-dessus variera automatiquement et sans qu'une quelconque formalité, mise en demeure ou notification préalable soit nécessaire, chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

(ii) Pour l'application de la première indexation, l'Indice de référence sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail. L'Indice de comparaison sera celui correspondant au même trimestre de l'année suivante.

(iii) La première indexation aura lieu un an après la Date de Prise d'Effet du Bail.

(iv) Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du Loyer de Base annuel défini ci-dessus en prenant pour base le Loyer de Base annuel de l'année écoulée et :

- pour l'Indice de référence, l'Indice de comparaison ayant servi à l'indexation du loyer de l'année précédente ; et
- pour l'Indice de comparaison, l'Indice du même trimestre calendaire de l'année suivante, selon le calcul suivant :

Loyer de l'année écoulée	Base	Indice de comparaison x Loyer de Base de l'année écoulée
indexé =		Indice de référence

(v) Pour le cas où l'Indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra en principal et intérêts calculés au taux légal, dès la parution de l'Indice en question.

(vi) Au cas où pour quelque raison que ce soit l'Indice des loyers commerciaux ne pourrait être appliqué, les Parties conviendront expressément :

- de lui substituer l'Indice national du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE (base 100 au quatrième trimestre 1953) à défaut d'un indice similaire substituant l'Indice des loyers commerciaux ;
- et dans l'hypothèse où il ne pourrait recevoir application, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties. Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement applicable au Bail. Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

(vii) Cette clause constitue un motif déterminant du Bail.

(d) Renouvellement

Il est expressément convenu qu'à l'occasion de chacun des renouvellements éventuels et successifs du Bail, le Loyer de Base qui constitue un minimum garanti sera fixé à la valeur locative appréciée au jour de la prise d'effet du bail renouvelé.

A défaut d'accord des Parties sur montant du loyer de base au titre du renouvellement du Bail, celles-ci attribuent expressément compétence au juge des Loyers Commerciaux, à l'effet de fixer le Loyer de Base de renouvellement par référence aux loyers de base des seuls autres locaux de l'Ensemble Commercial, lequel constitue une unité autonome de marché.

Seront alors pris en considération pour la fixation du loyer de base de renouvellement :

- (i) Les loyers de base additionnés d'un dixième des prix de cession de droit au bail et/ou des indemnités d'entrée versées par les locataires, au titre des locaux de comparaison présentant des caractéristiques comparables au local loué.
- (ii) Lesdits loyers de base additionnés du dixième des prix de cession de droit au bail et/ou des indemnités d'entrée pris à titre de référence pour la définition du loyer de base de renouvellement seront ceux concernés contractuellement au titre des trois dernières années précédant la date de renouvellement.

En outre, il est expressément prévu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle sans qu'aucune pondération ne soit effectuée.

Ne sont pas visées, ici, les réserves déportées du local commercial.

Dans l'hypothèse où le juge des Loyers Commerciaux se déclarerait incompétent pour fixer le loyer de base de renouvellement, les Parties conviennent que ce dernier sera déterminé par un expert choisi par les Parties sur la liste des experts près le Tribunal de Judiciaire de Paris.

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 Judiciaire de Paris 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, sans recours et liera définitivement les Parties. Chaque Partie aura à sa charge la moitié des frais d'expertise.

Les autres clauses et conditions du bail, seront reportées et continueront à trouver application dans le cadre du bail renouvelé.

La fixation d'un loyer selon un mode binaire se composant d'un loyer de base et d'un loyer variable est une condition essentielle et déterminante du Bail et de son ou ses renouvellements.

8.1.3 Loyer Variable additionnel

- (a) Le Preneur règle en outre un Loyer Variable additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par le Preneur dans le Local pendant la période considérée, défini à l'Article 40.2, et le Loyer de Base prévu à l'Article 40.1, pendant la période considérée,

$$\text{Soit } LVA = (CA \times n\%) - LB$$

Formule dans laquelle :

- LVA = loyer variable additionnel dû
- CA = chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pendant la période considérée
- N% = Pourcentage applicable, tel que défini à l'article 40.2.

- LB : loyer de base pendant la période considérée (hors réserve déportée, le cas échéant)

Par conséquent :

- Si $LVA \leq 0$: le loyer dû par le Preneur pendant la période considérée correspondra au loyer de base total de l'article 40.1.
- Si $LVA > 0$: le loyer dû par le Preneur pendant la période considérée correspondra au loyer de base total de l'article 40.1, additionné du loyer variable additionnel

Pour la première année d'exploitation, la période considérée sera celle courant de la date d'ouverture du Local au public jusqu'à la fin de l'année civile.

Les années d'exploitation suivantes courront, quant à elles, du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

- (b) Il est rappelé que le principe de ce Loyer Variable additionnel est une condition essentielle et déterminante du Bail et de ses éventuels renouvellements.

8.1.4 Définition du Chiffre d'Affaires

8.1.4.1

Il faut entendre par chiffre d'affaires le montant total des ventes de biens ou de services, hors taxes, escomptes déduits, réalisées par le Preneur dans ses relations avec les tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles ou avec son autorisation, y compris le montant total (i) des ventes à l'exportation et (ii) des ventes à crédit (avec paiement différé et/ou échelonné), à compter du moment où le crédit aura été accordé, quel que soit le sort de l'encaissement

Les Parties précisent que toutes les ventes susvisées seront incluses dans le chiffre d'affaires si elles remplissent au moins l'une des conditions alternatives suivantes :

- (a) le paiement de la vente est réalisé dans les Locaux Loués quel que soit son mode (espèce, carte bancaire, prélèvement sur un compte bancaire ou compte spécifique à une ou plusieurs enseignes ou points de vente, paiement par mobile sans contact, paiement par levée d'empreinte bancaire...), ou
- (b) la commande de la vente est réalisée ou reçue dans les Locaux Loués, étant précisé que ladite commande s'entend par quelque moyen que ce soit, notamment par téléphone, internet, tablette, ordinateur, lettre ou télécopie domies ou reçues dans les Locaux Loués, y compris en cas de livraison à domicile ou
- (c) la vente a un impact sur les stocks des Locaux Loués ou est produite en totalité ou en partie dans les locaux loués.

8.1.4.2

Les Parties conviennent expressément d'inclure dans le chiffre d'affaires :

- les ventes "click & collect", c'est-à-dire les ventes de biens effectuées à l'extérieur de Locaux Loués, mais retirées par la clientèle dans les Locaux Loués, en ce compris celles dont le paiement n'est pas réalisé dans les Locaux Loués,
- les ventes de livraisons à domicile réalisées par des opérateurs type "Deliveroo" ou "Uber Eats" par exemple (les "Livraisons à Domicile"), déduction faite, le cas échéant, de la commission payée sur la livraison par le Preneur audit opérateur.

8.1.5 Contrôle du Chiffre d'Affaires

- (a) Afin de permettre le contrôle de son Chiffre d'Affaires, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur au plus tard dans les dix jours suivant la fin de chaque trimestre civil un état certifié sincère et véritable du Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé au cours du trimestre écoulé et dans les deux mois suivant la fin de l'année civile une déclaration du Chiffre d'Affaires hors taxes et toutes taxes comprises de l'année écoulée, certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions, de la déclaration adressée par le Preneur aux services de l'administration fiscale. Le Preneur devra également fournir au Bailleur trimestriellement le détail de la ventilation du chiffre d'affaires selon les catégories (a), (b) et (c) visées à l'article 8.1.4.1 du bail.

- (b) En outre, le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleur, pendant trois années à partir de la fin de chaque exercice, les livres et documents comptables établissant le Chiffre d'Affaires hors taxes réalisé par lui et, le cas échéant, par ceux qu'il se sera substitué dans le Local.

- (c) Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire prévue à l'article 26, 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 lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, une pénalité de cent cinquante Euros (150 euros) par jour de retard, compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence dans les services du Bailleur.

- (d) Si à l'occasion d'un contrôle, il se révélait un écart de plus de 1 % par rapport au Chiffre d'Affaires déclaré, les frais de contrôle seront à la charge du Preneur et le montant complémentaire de loyer à payer correspondant à cet écart sera majoré de plein droit, sans mise en demeure préalable, des intérêts de retard visés à l'article 27, calculés à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être payées, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire prévue à l'article 26.

- (e) Dans l'intérêt de l'animation et de la gestion de l'Ensemble Commercial, le Preneur s'oblige à communiquer mensuellement et avant le 10 du mois suivant, au directeur de l'Ensemble Commercial, le montant du Chiffre d'Affaires TTC réalisé dans le local loué au cours du mois écoulé.

- (f) Le Preneur s'engage également à communiquer son chiffre d'affaires de façon hebdomadaire dès lors que le Centre Commercial sera équipé d'un système informatique le permettant, de type intranet.

8.2 Modalités de paiement des loyers et charges

- 8.2.1. Les Loyers seront payables trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre de chaque année, et ce, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les Loyers seront réglés pour la première fois à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Pour la période comprise entre la Date de Prise d'Effet du Bail et la fin du trimestre civil en cours, le Preneur réglera à réception de la facture, le Loyer de Base calculé *pro rata temporis* pour cette fraction de trimestre.

Dès la fin de la première année civile, le Bailleur aura en outre la faculté, pour chacun des trois derniers trimestres de chaque année civile, de calculer le loyer sur la base provisoire du Chiffre d'Affaires réalisé au cours de l'exercice annuel précédent.

Dans les deux mois suivant la fin de chaque année civile, il sera établi le décompte de loyer définitif pour l'année ou la fraction d'année écoulée en fonction du Chiffre d'Affaires effectivement réalisé par le Preneur pendant cette même période. Une facture complémentaire ou un avoir le cas échéant, correspondant au réajustement des sommes versées sera adressée au Preneur.

Le Preneur s'engage à remettre au Bailleur préalablement à son départ du Local pour quelque raison que ce soit le Chiffre d'Affaires réalisé pour l'année ou la fraction d'année au cours de laquelle aura lieu ledit départ. La facture complémentaire le cas échéant, devra être acquittée à première demande du Bailleur.

8.2.2 En vue de faciliter le recouvrement du Loyer en principal, charges et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever, sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur remet au Bailleur le jour de la signature du Bail, un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. A cet effet, leurs montants lui seront notifiés par le Bailleur au moins quinze jours à l'avance.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le prélèvement constitue une clause essentielle et déterminante, tout rejet ou toute opposition pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire visée à l'Article 26.

8.2.3 En cas de non-respect de ses engagements, ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, le montant des sommes dues portera intérêt au taux contractuel des intérêts de retard défini à l'Article 27.

Tous les frais de recouvrement forcés seront à la charge du Preneur.

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, ce qui est accepté par le Preneur :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- pénalités,
- intérêts,

- coût des commandements de payer,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,
- provisions sur charges communes.

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

9. DEPOT DE GARANTIE

9.1 Fixation

- (a) Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre du Bail (en ce compris la prise de possession du Local), le Preneur devra verser au Bailleur, au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant trois mois de Loyer de Base hors taxes.
- (b) Cette somme devra toujours être égale au quart du Loyer de Base annuel tel que défini à l'Article 8.1.1. A chaque réajustement du Loyer de Base, quel qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalité ajusté dans les mêmes proportions que le Loyer de Base.

9.2 Restitution

- (a) Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, sans intérêt au profit du Preneur. Il lui sera remboursé en fin de jouissance, après remise des clés et paiement de toutes les sommes pouvant être dues par le Preneur à titre de Loyer, charges, impôts remboursables et autres accessoires, indemnités, réparations ou tous autres titres, au plus tard six mois après la fin du Bail ou de son départ effectif du Local.
- (b) Le Preneur s'interdit d'imputer unilatéralement le dernier terme de Loyer avant son départ sur ce dépôt de garantie.

9.3 Cession

Dans le cas d'une cession, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur. Il ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci, et communication du Chiffre d'Affaires à la date de prise d'effet de la cession et versement par le cessionnaire au Bailleur, au jour de la cession, du montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail.

9.4 Compensation

- (a) S'agissant d'une créance à l'encontre du Bailleur, elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le Bailleur à l'encontre du Preneur.

- (b) Dès lors, le Bailleur est fondé à compenser de plein droit le montant de ce dépôt de garantie avec toutes sommes impayées.
- (c) Dans l'hypothèse d'une procédure collective, le Bailleur est également fondé à compenser de plein droit le montant de ce dépôt de garantie avec toutes sommes impayées susceptibles de faire, dans son intérêt, l'objet d'une déclaration de créance.

9.5 Conservation par le Bailleur

En cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution par le preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

10. PRISE DE POSSESSION DU LOCAL PAR LE PRENEUR ET OUVERTURE AU PUBLIC

10.1 Livraison du Local

Par dérogation au CPTA figurant en Annexe 1, les Parties conviennent que le Local sera livré dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, comprenant les aménagements du locataire précédant à l'exception du comptoir qui sera retiré par le Bailleur, ce dernier déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir visité et reconnaître que ce dernier est parfaitement adapté à son activité.

Le Preneur ne pourra exiger de réparations, ni de travaux, de quelque nature que ce soit de la part du Bailleur.

Conformément à l'article L145-40-1 du Code de Commerce, un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles.

A défaut, il sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Les Parties reconnaissent que le Bailleur a satisfait à son obligation de délivrance dès lors qu'il met le local à disposition du Preneur.

Il est ici précisé qu'à la date de livraison du Local, le Programme est achevé.

La date prévisionnelle de livraison du Local est mentionnée à l'Article 38 du Bail. Le Bailleur insiste sur le fait que cette date n'est qu'une date prévisionnelle, ce que le Preneur accepte expressément. Cette date prévisionnelle de livraison pourrait notamment être différée par le Bailleur en cas de survenance d'une cause légitime notamment pour cause d'épidémie ou de crise sanitaire ou d'un cas de force majeure,

Dans cette hypothèse, le Preneur serait informé dans les meilleurs délais par le Bailleur du retard en résultant, sans que le Preneur puisse pour autant former un quelconque recours ou une quelconque procédure en indemnisation à l'égard du Bailleur.

La livraison du Local entraînera la prise d'effet du Bail, autrement dit la date de livraison du Local constitue la "Date de Prise d'Effet du Bail".

Le Preneur s'oblige à prendre possession du Local à la date définitive de livraison qui lui sera notifiée par mail (c-à-d après la "Convocation") au moins huit (8) jours à l'avance à l'adresse suivante : contact@aupitirepe.fr et daisysas@outlook.fr.

Le Bailleur se réserve toutefois la possibilité de retarder la livraison effective du Local si le Preneur ne lui a pas fourni ou n'est pas en mesure de lui fournir les documents et règlements dont la remise est prévue avant la livraison du Local, sans préjudice pour le Bailleur du respect par le Preneur des stipulations de l'article 10.3 du Bail.

Si le Preneur ne s'est toujours pas régularisé après l'envoi d'une mise en demeure du Bailleur de lui fournir lesdits documents et règlements adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le Bailleur pourra seul, si bon lui semble, considérer de plein droit et sans autre formalité, que le Preneur sera réputé avoir exercé sa faculté de dédit conformément aux stipulations de l'article 10.1. : auquel cas le Preneur devra verser au Bailleur l'indemnité de Dédit dans les conditions ci-dessous du Bail.

Les Parties conviennent que le Preneur aura la faculté de résilier le Bail avant la Date de Prise d'Effet sous réserve de respecter les deux (2) conditions cumulatives ci-après : (a) avertir le Bailleur par écrit au moins trois (3) mois à l'avance, étant précisé que si le Preneur :

- (i) ne se présentait pas à la date fixée dans la Convocation ; ou
- (ii) refusait de prendre possession du Local alors que celui-ci est Achevé ;

il sera réputé avoir averti par écrit le Bailleur dans les conditions du présent Article ; et

- (b) verser au Propriétaire une indemnité de dédit de deux (2) ans de Loyer de Base (¹⁰⁰ Indemnité de Dédit) à la date à laquelle le Preneur sera réputé avoir exercé sa faculté de dédit.

10.2 Travaux d'aménagement initiaux du Preneur

- 10.2.1 Le Preneur devra transmettre des plans de principe d'aménagement de ses travaux d'aménagement (circulations, circulations verticales, locaux hors vente, etc.) du Local (les "Travaux d'Aménagement") pour agrément du Bailleur **au plus tard un mois après la signature du Bail**. Le dossier soumis devra être conforme aux prescriptions indiquées dans le CPTA figurant en Annexe 1.

A défaut de remise par le Preneur, dans le délai requis, d'un dossier descriptif des travaux complet et conforme, il sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité irréductible et forfaitaire de 1.000 € par jour de retard, et ce, jusqu'à remise du dossier d'aménagement complet et conforme au Bailleur et/ou à son représentant.

- 10.2.2 Le Bailleur aura la faculté de confier à un tiers les missions suivantes :

- (a) la coordination des études,
 - (b) le pilotage, le contrôle et la coordination des travaux,
 - (c) la police et l'organisation générale du Chantier,
- étant précisé que le Preneur s'engage à en respecter les prescriptions.

- 10.2.3 Le Preneur disposera d'un **délai de deux mois** à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail pour réaliser ses travaux d'aménagement.

- 10.2.4 Les Parties conviennent que le Bailleur pourra légitimement refuser de donner son agrément au projet de Travaux d'Aménagement pour des motifs tenant notamment au standing du Local et/ou du Programme, aux conséquences techniques des Travaux d'Aménagement sur le Programme et/ou aux conséquences que pourraient avoir la réalisation des Travaux

d'Aménagement sur l'exploitation du Programme et/ou sur le montant des charges du Programme.

- 10.2.5 Le Preneur ne pourra demander aucune modification du Local au Bailleur à cette occasion.

- 10.2.6 Les Travaux d'Aménagement seront exécutés sous la maîtrise d'œuvre des bureaux d'études du Preneur dans le respect de la surface GLA attachée au Local. Toutefois, le Preneur s'engage à recourir aux services de prestataires spécialisés dans les domaines suivants qui lui seront communiqués par le Bailleur :

- (a) pour la mission de contrôle des dossiers du système de sécurité incendie,
- (b) pour la mission d'analyse de la compatibilité du projet (lots fluides et électricité courants forts et faibles) et d'examen de la conformité et des interfaces avec les installations du Bailleur, et
- (c) Bureau de contrôle technique et Bureau de Sécurité et de Protection de la Santé pour sa mission de contrôle technique et pour sa mission de coordination de sécurité et de protection de la santé de catégorie 1.

Les honoraires de ces sociétés seront à la charge du Preneur qui s'y oblige.

- 10.2.7 Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives et en particulier du permis d'aménagement (le Preneur étant responsable de l'ouverture au public du Local au titre des Travaux d'Aménagement).

- 10.2.8 Le Preneur se conformera aux règlements en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité, de manière à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas.

- 10.2.9 Le Preneur devra tenir le Bailleur informé de l'avancement des travaux. Il autorise par avance le Bailleur ou son représentant à visiter le chantier.

- 10.2.10 Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra faire couvrir tous les risques encourus, par des polices d'assurances.

A cet effet, le Preneur devra fournir au Bailleur avant la date de livraison définitive du Local, toutes les attestations d'assurance nécessaires à la réalisation desdits travaux et notamment sans que cette liste soit exhaustive selon la nature des travaux à réaliser une attestation d'assurance « Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage », « dommage ouvrage », « constructeur non réalisateur », « tous risques chantier ».

Le Bailleur informera le Preneur des polices d'assurances qui devront être souscrites et ce, dans la mesure où le Preneur aura produit le dossier d'aménagement du Local dans les conditions et délai prévus à l'article 10.2.1 du Bail.

A défaut, le Bailleur se réserve la possibilité d'exiger du Preneur les attestations d'assurances adéquates, à tout moment, avant la Date de Prise d'Effet du Bail et ce, dès lors que le Preneur lui aura transmis son dossier d'aménagement.

A défaut de production par le Preneur des attestations susvisées, le Bailleur se réserve la possibilité de retarder la livraison effective du Local. Dans une telle hypothèse de report de la date de livraison effective du Local, le Preneur demeurera tenu de se conformer à la Date d'Ouverture du Local stipulée à l'article 10.3 du Bail.

10.2.11 Le Preneur assumera, les conséquences tant vis-à-vis du Bailleur que des tiers, des troubles et nuisances consécutifs aux travaux qu'il réalise, de telle façon que le Bailleur ne soit aucunement inquiété ni recherché.

10.2.12 Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation, le Preneur devra demander par écrit au Bailleur de venir constater la conformité des travaux avec les plans approuvés et justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou de tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au bailleur et ont été réalisés selon les règles de l'art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur.

10.2.13 En cas de refus de :

- (a) l'administration de délivrer l'attestation de non contestation de la conformité ; et/ou
- (b) la commission de sécurité d'ouvrir le Local au public ;

du fait des Travaux d'Aménagement du Preneur, ce dernier s'engage à faire toute démarche et/ou réaliser tous travaux à ses frais pour l'obtention de cette attestation et/ou l'ouverture du Local au public.

10.2.14 Tous les aménagements, travaux, embellissements, installations et constructions quelconques, faits par le Preneur en cours de Bail, deviendront, sans indemnité, à l'expiration de la durée du Bail, ou lors du départ du Preneur en cas de résiliation anticipée du Bail, la propriété du Bailleur, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement du Local, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur.

10.3 Ouverture au public du Local

10.3.1 Le Preneur s'engage à ouvrir le Local au public au plus tard deux mois à compter de la Date de prise d'effet du Bail.

10.3.2 A défaut, le Preneur devra verser au Bailleur une indemnité irréductible d'un montant représentant trois (3) mois de Loyer de Base TTC puis un (1%) du Loyer de Base annuel TTC par jour calendaire de retard dans l'ouverture du Local.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur le plan d'aménagement définitif du Local, pour communication à la Direction régionale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, quinze (15) jours au plus tard avant la Date d'Ouverture du Local.

11. CHARGES

11.1 Principe de refacturation des charges

11.1.1 Le Preneur devra régler au Bailleur, ou le cas échéant au gestionnaire qu'il aura désigné, sa quote-part de toutes les charges, travaux, prestations, fournitures, taxes, impôts, redevances, honoraires et dépenses lui incombant définitivement ou par provision tant au titre des Parties Communes générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial que de ses parties privatives, de manière à ce que le Loyer perçu par le Bailleur soit net de charges à l'exception des charges, impôts, taxes, redevances et travaux, non refacturables au Preneur, et tels que limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce, étant rappelé que :

- (a) en fonction de la structure particulière de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial et de l'importance de leurs différentes et nécessaires parties communes, le

montant des charges et prestations diffère notablement de celui d'un ensemble immobilier traditionnel,

- (b) le montant des charges est susceptible de varier pour tenir compte des modifications ou des dépenses imposées par la réglementation ou les compagnies d'assurances ou par des travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties communes de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, ou encore dans le cadre d'une modification des horaires d'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier Ville, et de l'Ensemble Commercial et notamment dans le cas d'ouverture dominicale ou de la mutualisation de certaines dépenses avec tout ou partie d'un ensemble immobilier avoisinant.

11.1.2 Le Preneur reconnaît expressément que :

- (a) l'intégralité des Parties Communes et Equipements communs, tels que définis à l'Article 11.2 ci-dessous, sont nécessaires à l'exploitation du Local loué compte tenu notamment de la gestion unifiée de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial et des services communs inhérents à son fonctionnement ;

- (b) les charges, travaux, prestations, fournitures, taxes, impôts, redevances, honoraires et dépenses qui seront refacturés par le Bailleur au Preneur au titre du Bail proviennent de dépenses supportées

- (i) Directement par le Bailleur,

- (ii) Directement par le Bailleur en tant que membre de l'AFUL, les charges de l'AFUL pouvant le cas échéant être des charges de l'Union refacturées indirectement par l'Union au Bailleur par l'intermédiaire de l'AFUL, l'AFUL étant elle-même membre de l'Union ;

- (iii) Directement par le Bailleur en tant que membre de l'Union. A ce titre, il est précisé que les conventions de droit d'usage des parkings qui doivent bénéficier à l'Union prévoient la facturation à l'Union de charges ; ces charges pouvant ensuite être refacturées par l'Union aux membres de l'Union et notamment au Syndicat, au Bailleur et à l'AFUL.

- (c) L'intérêt général de l'Ensemble Commercial, son évolution, l'obsolescence et/ou la vétusté des ouvrages et équipements de l'Ensemble Commercial peut générer des travaux nécessaires au maintien de l'Ensemble Commercial à un niveau concurrentiel attractif pour la clientèle,

le montant et la nature des charges afférentes au Local est susceptible de varier en fonction de l'évolution de l'organisation immobilière de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial. Par conséquent, le Preneur sera redevable des charges de toute nouvelle entité juridique dont le Syndicat, le Bailleur et l'AFUL serait membre dès lors que lesdites charges correspondraient à des dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement du Local ou dans l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier et de l'Ensemble Commercial.

- (d) Cette clause est déterminante et de rigueur entre les Parties.

11.2 Définition des Parties Communes de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial

- (a) Les parties communes de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial (les "Parties Communes") concernent la totalité des éléments de structure, des surfaces ou des locaux ainsi que tous leurs accessoires, équipements et installations techniques, ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'utilité ou à l'usage de tous les locataires/occupants de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial (dites parties communes générales) ou de certains d'entre eux (dites parties communes spéciales).

- (b) Elles concernent, notamment, sans que cette énumération ne soit exhaustive :

- (i) le parc de stationnement et le droit d'usage dont le parc de stationnement fait l'objet,
- (ii) les espaces verts, les voiries, les passages pour canions et voitures, les allées de circulation, les promenoirs, les passerelles, les terrasses, les trottoirs, les abris publics, les tunnels, les aires et quais de livraison et de chargement ou de déchargement des canions ou autres véhicules, les arcades, voûtes, les abords de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial,
- (iii) les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial,
- (iv) les façades, murs, ossatures, verrières, charpentes, toitures, plafonds, faux-plafonds, sols et revêtements de sols, chapas, dalles, poteaux, piliers, portes, gaines, surfaces vitrées de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial,
- (v) les galeries (mailles), les couloirs, les sas, les issues dont celles de secours, les locaux communs et techniques, les bureaux, les toilettes, les espaces repos, espaces enfants, espaces accueil de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, etc.,

et leurs équipements, (les "Equipements Communs") suivants :

- (vi) les équipements nécessaires à l'exploitation et la conformité des parkings, tels que les barrières, portiques, signalétiques horizontales et verticales, le réseau d'alimentation de la protection automatique contre l'incendie, tous appareils de lutte et de prévention contre l'incendie, les réseaux d'alimentation des robinets d'incendie armés, reports d'alarme incendie, les extincteurs, les installations de jalonnement dynamique, le système d'éclairage etc.,
- (vii) tous aménagements, mobiliers et éléments de décoration et de signalétique : mobiliers, écrans, bornes d'orientation interactives, décorations végétales, espaces verts, arbres, arbustes, fontaines, marquage olfactif et auditif,
- (viii) tous équipements et appareils à usage commun et notamment, les réseaux d'éclairage, d'électricité, les réseaux d'alimentation de la protection automatique contre l'incendie, les réseaux d'alimentation des robinets d'incendie armés, les panneaux photovoltaïques y compris leur support, tous appareils de lutte et de prévention contre l'incendie, les reports d'alarme incendie, désenfumage, les réseaux et canalisations d'alimentation en eau chaude, eau glacée, eaux pluviales et usées et de tout à l'égout, les installations de chauffage et de climatisation, courants forts, groupes électrogènes, les réseaux wifi, les monte-charges et ascenseurs, les escaliers, les rampes, escalators et traveloteurs, les caméras, talkie-

walkie, gestion technique centralisée, sonorisation d'ambiance, boucles IP (Internet Protocol),

- (ix) les antennes et enseignes collectives, les totems, les panneaux publicitaires de de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, etc.

Et en général, tous les locaux, éléments, installations et équipements de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilisation de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial.

- (c) Cette liste purement énonciative et non limitative n'implique pas l'existence des éléments qui y sont énumérés.

11.3 Définition des charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial

- (a) En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont les suivantes, étant précisé que ces charges relèvent des Parties Communes de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial :

(i) Nettoyage :

- Dépenses de nettoyage des Parties Communes en ce compris les Equipements Communs ;
- Rémunérations et charges sociales du personnel de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, rémunérations des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville, du Centre Commercial et de l'Ensemble Commercial, assurant le nettoyage des Parties Communes et de leurs Equipements Communs et, le cas échéant, le coût de leur équipement ;
- Coût des abonnements, primes fixes, consommations (eau, électricité etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires au nettoyage des Parties Communes et leurs Equipements Communs.

(ii) Élimination des déchets :

- Frais d'enlèvement et de traitement de tous déchets quels qu'ils soient des Parties Communes ;
- Rémunérations et charges sociales du personnel de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, rémunérations des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, assurant l'enlèvement et le traitement des déchets et, le cas échéant, le coût de leur équipement ;
- Taxe générale sur les activités polluantes ;
- Coût des abonnements, primes fixes, consommations (eau, électricité etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires à l'enlèvement et au traitement des déchets.

(iii) Fonctionnement et entretien immeuble :

- Dépenses d'entretien, de maintenance, de révision, de mise aux normes, de remplacement et réparations des Parties Communes et de leurs Equipements Communs, alors même que ces dépenses seraient constitutives d'une amélioration ou résulteraient de la vétusté ;
- Dépenses liées à la lutte contre les parasites, nuisibles, rongeurs et autres fœaux, y compris les rémunérations des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial et le coût de leurs équipements ;
- Dépenses d'acquisition, d'entretien, de réparation, de renouvellement, de remplacement des matériels, de l'outillage et des véhicules de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial ;
- Rémunérations et charges sociales du personnel de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, rémunérations des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville, du Centre Commercial et de l'Ensemble Commercial, assurant le fonctionnement et l'entretien des Parties Communes et de leurs Equipements Communs ;
- Coût des abonnements, primes fixes, consommations (eau, électricité, etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des Parties Communes et Equipements Communs ;
- Coûts liés à l'exploitation et à l'utilisation du parking et de l'ensemble des Equipements Communs y afférents.

(iv) Liaisons mécaniques :

- Dépenses d'entretien, de maintenance, de révision, mise aux normes, réparations et remplacement des liaisons mécaniques intérieures et extérieures et de leurs équipements (monte-charges, ascenseurs, escalators et travelelators), alors même que ces dépenses seraient constitutives d'une amélioration ou résulteraient de la vétusté ;
- Rémunérations et charges sociales du personnel de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, rémunérations des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, intervenant sur les liaisons mécaniques ;
- Coût des abonnements, primes fixes, consommations (eau, électricité, etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires aux dépenses liées aux liaisons mécaniques.

(v) Espaces verts :

- Dépenses d'entretien, renouvellement, remplacement et des espaces verts : décorations végétales, pelouse, arbres, arbustes, plantations, alors même que ces dépenses seraient constitutives d'une amélioration ou résulteraient de la vétusté ;

- Rémunérations et charges sociales du personnel de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, rémunérations des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial intervenant sur les espaces verts ;

- Coût des abonnements, primes fixes, consommations (eau, électricité, etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires aux dépenses liées aux végétaux.

(vi) Sécurité-incendie :

- Dépenses d'entretien, de maintenance, de révision, renouvellement, vérification périodique, mise aux normes, réparations et remplacement des réseaux d'alimentation de la protection automatique contre l'incendie, des réseaux d'alimentation des robinets d'incendie armés, des reports d'alarme incendie, de tous appareils de lutte ou de prévention contre l'incendie, installations de désenfumage alors même que ces dépenses seraient constitutives d'une amélioration ou résulteraient de la vétusté ;
- Rémunérations et charges sociales du personnel de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, rémunérations des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial intervenant sur les Equipements Communs de sécurité incendie ;
- Coût des abonnements, primes fixes, consommations (eau, électricité, etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires aux dépenses liées aux Equipements Communs de sécurité incendie.

(vii) Surveillance :

- Dépenses d'entretien, de maintenance, de révision, renouvellement, vérification périodique, mise aux normes, réparations et remplacement des Equipements Communs de surveillance, alors même que ces dépenses seraient constitutives d'une amélioration ou résulteraient de la vétusté ;
- Rémunérations et charges sociales du personnel de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, rémunérations des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial assurant la surveillance et le gardiennage de l'Ensemble Immobilier et de l'Ensemble Commercial et de leurs abords ;

- Coût des abonnements, primes fixes, consommations (électricité, etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires aux dépenses liées aux Equipements Communs de surveillance.

(viii) Climatisation-Chauffage-PVC :

- Coût des abonnements, primes fixes et consommations d'électricité, d'eau, gaz et autres fluides et énergies des installations de chauffage, de réfrigération et de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) ;
- Coût du traitement d'air et du traitement de l'eau ;
- Dépenses d'entretien, de maintenance, de révision, renouvellement, vérification périodique, mise aux normes, réparations et remplacement des Equipements Communs de chauffage, de réfrigération et de VMC alors même que ces dépenses seraient constitutives d'une amélioration ou résulteraient de la vétusté ;
- Rémunérations et charges sociales du personnel de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, rémunérations des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial intervenant sur les Equipements Communs de chauffage, de réfrigération et de VMC ;
- Frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires aux dépenses liées aux Equipements Communs de chauffage, de réfrigération et de VMC.

(ix) Fonctionnement général :

- Location de tout local, coût d'acquisition, de location, d'entretien et de maintenance du matériel (informatique, bureautique, etc.) et des Equipements Communs, et tous autres frais et commissions annexes liés à l'administration et à la gestion quotidienne de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, ainsi que ceux liés au fonctionnement de la direction administrative et technique de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial ;
- Rémunérations et charges sociales du personnel de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, rémunérations des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial assurant le fonctionnement général, administratif et technique de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, honoraires des commissaires aux comptes ;
- Frais d'actes et contentieux, tels que constats d'huissiers etc. ;
- Coût des abonnements, primes fixes, consommations (eau, électricité etc.), frais d'achat et/ou de location des produits, fournitures et équipements de toute nature nécessaires au fonctionnement général, administratif et technique de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial ;
- Primes d'assurances de responsabilité civile et de dommages, contractées par le Bailleur et/ou le syndic et/ou le ou les propriétaires pour couvrir les dommages causés notamment aux Parties Communes et à leurs Equipements Communs ;
- Primes des polices d'assurances souscrites par le Bailleur ou son gestionnaire et s'appliquant à l'Ensemble Immobilier Ville et à l'Ensemble Commercial ;

- Honoraires de courtage.

(x) Etat et collectivités :

- Impôts, taxes et redevances, actuels et à venir, liés à l'usage du Local, de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- Taxe foncière dans toutes ses composantes et ses taxes additionnelles, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la Taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (dite également taxe inondation ou taxe GEMAPI), la taxe locale sur la publicité extérieure sur les enseignes collectives de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, la taxe de balayage ;
- Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en Ile de France pour la partie des locaux qui y est assujettie ;
- Droits SACEM ;
- Redevance télécom, radio, Télévision.

et, d'une façon générale, tous les frais de gestion afférents aux impôts, taxes, redevances et droits susvisés.

(xi) Honoraires :

- Honoraires du gestionnaire du Bailleur, du président et du gestionnaire de l'AFUL et du président et du gestionnaire de l'Union ;

(xii) Procédures judiciaires-référé :

- Honoraires des huissiers et avocats et autres dépenses engagées dans le cadre des procédures judiciaires et référés concernant les Parties Communes et/ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial ;
- Frais de procédures y afférent, autres que les honoraires (frais d'expertise etc.).

(xiii) Gros entretiens - gros travaux :

- Travaux et dépenses de gros entretien, de réfections, de réparations proprement dites grosses ou menues sans aucune distinction, de mise aux normes, de reconstruction, de renouvellement, de remplacement, d'améliorations, de modernisations, d'embellissements, de restructurations, ou de réparations concernant les Parties Communes et leurs Equipements Communs, justifiés par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier Ville, du Centre Commercial et de l'Ensemble Commercial, par des méthodes ou résultant de la vétusté, le Preneur reconnaissant que la réalisation de travaux visant au maintien de l'attractivité de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial est dans son intérêt ;

- Frais de ravalement des Parties Communes quand bien même celui-ci serait prescrit par l'autorité administrative ;
 - Travaux et dépenses de toute nature qui seraient imposés par l'autorité administrative ou quelque autorité que ce soit ou par toute évolution de la législation, au titre de la réglementation relative à l'hygiène, l'environnement, le développement durable et à la sécurité, même si cette exigence est assimilable à un cas de force majeure, en ce y compris les travaux de mise aux normes des Parties Communes et de leurs Equipements Communs actuels et à venir ;
 - Primes de toutes polices d'assurances construction portant sur des travaux réalisés par le ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, y compris l'assurance dommage-ouvrage, honoraires de courtage ;
 - Honoraires de l'architecte et/ou du designer de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial, du président de l'AFUL et/ou de l'Union, de maîtrise d'ouvrage déléguée et de tous bureaux d'études, bureaux de contrôle et coordonnateurs SPS, intervenant dans l'intérêt de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial ou en vue de la réalisation de tous travaux projetés ou réalisés ;
 - Rémunération des prestataires de services de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial intervenant dans l'intérêt de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial.
- Les catégories inventoriées ci-dessus s'entendent de manière précise et limitative.

(b) Les Parties entendent expressément préciser que les charges, impôts, taxes, redevances et travaux, visés sous chacune des catégories ci-dessus, s'entendent de manière énonciative et non exhaustive.

(c) En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux, préalablement à toute refacturation de ceux-ci.

11.4 Principe de la refacturation par le Bailleur au Preneur des charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial

Il est bien entendu que les charges, travaux, impôts, taxes et redevances visés à l'Article 11.3 seront refacturés au Preneur conformément à la Loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et à son décret d'application n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

En conséquence, toutes les charges, impôts, taxes, redevances et travaux des Parties Communes sont refacturables au Preneur, à l'exception de ceux expressément visés à l'article R.145-35 du Code de commerce lesquels resteront à la charge du Bailleur.

11.5 Modalités de la répartition des charges, travaux, impôts, taxes et redevances afférents aux Parties Communes

11.5.1 Les charges, travaux, impôts, taxes et redevances, à l'exception de ceux non refacturables au sens de l'article R.145-35 du Code de Commerce, seront répartis entre les différents locataires/occupants de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial en

fonction de la surface exploitée de leur Local, pondérée dans les conditions ci-dessous étant précisé que les montants de ces charges découleront des charges :

- soit supportées directement par le Bailleur,
- soit facturées directement au Bailleur par l'AFUL, étant précisé que les charges facturées par l'AFUL pourront le cas échéant être des charges de l'Union, l'AFUL étant elle-même membre de l'Union.
- soit facturées directement au Bailleur, en tant que membre de l'Union, par cette entité.

11.5.2 La quote-part du Preneur sera calculée au prorata du nombre des mètres carrés de "Surface Exploitée" du Local, pondérée dans les conditions ci-dessous, par rapport à la surface exploitée totale et pondérée des locaux appartenant au Bailleur dans l'Ensemble Immobilier Ville et dans l'Ensemble Commercial, étant précisé que, de convention expresse entre les Parties, la notion de "Surface Exploitée" au sens de l'article L.145-40-2 du Code de commerce correspond à celle contractuellement déterminée à l'Article 36 du Bail.

11.5.3 Il est précisé que la Surface Exploitée est pondérée en fonction des coefficients suivants :

Local commercial d'une surface inférieure à 1000 m2	1
Local commercial d'une surface supérieure à 1000 m2	0,85
Surface à usage de Mezzanine	0,75
Surface à usage exclusif de Réserve	0,5
Local à usage d'Equipements Techniques/Escaliers	0,3

11.5.4 En cas d'utilisation des Parties Communes pour des besoins particuliers au Preneur, le Bailleur se réserve le droit de refacturer à ce dernier qui l'accepte, les sommes correspondant à ce surcroît d'utilisation.

11.5.5 Il en serait notamment ainsi dans l'hypothèse où le Local serait ouvert au public en dehors des heures d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Ville et de l'Ensemble Commercial.

11.5.6 Dans l'hypothèse où les prestations et services fournis par le Bailleur bénéficieraient à un ou plusieurs de ses locataires/occupants, les dépenses correspondantes seront réparties par le Bailleur entre le ou les locataires/occupants concernés, au prorata du nombre des mètres carrés de "Surface Exploitée" du local du Preneur par rapport à la surface totale des locaux concernés.

11.6 Définition des charges privatives et principe de répartition

11.6.1 L'occupation du Local génère des charges privatives qui seront intégralement supportées par le Preneur.

11.6.2 Par conséquent, en application de l'article L.145-40-2, s'ajoute aux catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances visés à l'Article 11.3, la catégorie "charges privatives" dont le contenu énonciatif et non exhaustif, est le suivant :

- (a) les frais de consommation personnelle d'eau,
- (b) les dépenses de climatisation et de chauffage,

- (c) les dépenses de traitement et d'enlèvement des déchets privatifs,
 - (d) les dépenses d'entretien, de maintenance, de vérifications périodiques des installations privatives techniques de sécurité-incendie, de chauffage, de réfrigération, de VMC, le cas échéant,
 - (e) les dépenses de nettoyage du Local,
 - (f) toutes prestations dont le Preneur serait bénéficiaire au titre du Local,
 - (g) les frais de gardiennage,
 - (h) l'impôt foncier dans toutes ses composantes et ses taxes additionnelles, en ce compris les frais de gestion y afférents,
 - (i) la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en ce compris les frais y afférents,
 - (j) la taxe de balayage, la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (dite également taxe inondation ou taxe GEMAPI) en ce compris les frais de gestion y afférents,
 - (k) le cas échéant, les primes des polices d'assurances souscrites par le Bailleur ou son gestionnaire et s'appliquant au Local,
 - (l) la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement en Ile de France pour la partie du Local qui y est assujettie,
 - (m) les impôts, taxes et redevances, actuels et à venir, liés à l'usage du Local ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement,
 - (n) ses consommations personnelles en électricité, gaz, téléphone.
- Les charges privatives ci-dessus, à l'exception de celles non refacturables au Preneur au sens de l'article R.145-35 du Code de commerce, seront refacturées au Preneur au prorata de la Surface Exploitée non pondérée par rapport à la surface exploitée totale, non pondérée, des locaux appartenant au Bailleur dans l'Ensemble Immobilier Ville et l'Ensemble Commercial et concernés par la dépense, à l'exception des charges suivantes :

11.6.3

- (a) les frais de consommation personnelle d'eau que le Preneur remboursera au Bailleur ou à son gestionnaire selon les indications de ses compteurs ou de ses relevés. En l'absence d'outils permettant une détermination individuelle desdites consommations, lesdites consommations seront réparties au prorata de la surface exploitée comme indiqué ci-dessus ;
- (b) les dépenses de climatisation et de chauffage que le Preneur remboursera au Bailleur ou à son gestionnaire selon les indications de ses compteurs ou de ses relevés. En l'absence d'outils permettant une détermination individuelle desdites consommations, lesdites consommations seront réparties au prorata de la surface exploitée comme indiqué ci-dessus,
- (c) l'impôt foncier (dans toutes ses composantes), ses taxes additionnelles, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères («TEOMs»), la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (dite également taxe inondation ou taxe GEMAPI), et les frais de gestion afférents, qui seront remboursés par le Preneur en fonction de la valeur locative cadastrale affectée à son local par l'administration fiscale.

Si le Local n'est qu'une partie du local pris comme référence par l'administration fiscale, l'impôt foncier (dans toutes ses composantes), ses taxes additionnelles, la TEOM et la GEMAPI seront calculés au prorata de la "Surface Exploitée" au sein du local pris comme référence. Enfin, à défaut de matrice cadastrale établie par l'administration fiscale, la quote-part du Preneur sera déterminée au prorata de la surface exploitée comme indiquée ci-dessus,

- (d) ses consommations personnelles en électricité, gaz, téléphone, que le Preneur règlera directement aux sociétés distributrices de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété, ni recherché à cet égard.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux, préalablement à toute refacturation de ceux-ci au Preneur.

11.7 Règlement des charges

11.7.1 Les Charges Communes sont payables par le Preneur, à titre provisionnel d'avance chaque trimestre aux termes des 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année. Chaque provision sera égale au quart du budget provisionnel de l'année considérée. Ce budget provisionnel prendra en compte les charges provisionnelles découlant des budgets du Bailleur, de l'Union et de l'AFUL. Toutefois, le Bailleur se réserve le droit de modifier les dates de paiement en ayant prévenu le Preneur au moins quinze (15) jours à l'avance par écrit (email, télécopie ou courrier simple).

11.7.2 Les charges seront réglées par le Preneur selon les modalités de paiement du Loyer, telles qu'elles sont déterminées à l'Article 8.2. Le Preneur, en tant que de besoin, réitérera l'autorisation donnée au Bailleur à l'Article 8.2 de prélever sur son compte bancaire les sommes relatives aux charges et impôts suivies.

11.7.3 Le Preneur réglera au Bailleur, dès réception de la facture correspondante, sa première quote-part de provision pour charges calculée à partir du budget provisionnel pour la période allant de la Date de Prise d'Effet du Bail jusqu'à la fin du trimestre civil en cours. Il devra ensuite verser, le premier jour de chaque trimestre civil, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget annuel.

11.7.4 La régularisation des charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera effectuée chaque année dans les trois mois de l'approbation des comptes de l'année considérée pour le Bailleur, l'AFUL et l'Union, selon le cas.

11.8 Extension éventuelle de l'Ensemble Immobilier Port et/ou de l'Ensemble Immobilier Ville et/ou de l'Ensemble Commercial

11.8.1 En cas d'extension de l'Ensemble Immobilier Port et/ou de l'Ensemble Immobilier Ville et/ou de l'Ensemble Commercial ou encore de mise en place d'une gestion commune avec des ensembles avoisinants, le Bailleur conserve toute latitude, compte tenu de l'impossibilité de déterminer à ce jour les éléments techniques de cette extension éventuelle, pour faire participer ou non les occupants de ladite extension aux Charges Communes actuellement définies pour l'Ensemble Immobilier Port et/ou l'Ensemble Immobilier Ville et/ou l'Ensemble Commercial, sauf si l'extension bénéficie directement des équipements communs concernés, auquel cas les occupants de ladite extension seront tenus de participer aux charges y afférentes.

11.8.2 Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des parties communes de l'Ensemble Immobilier Port et/ou de l'Ensemble Immobilier Ville et/ou de l'Ensemble Commercial ainsi que leur répartition entre les différents locataires.

12. TRAVAUX DU PRENEUR A COMPTER DE LA DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC DU LOCAL

- 12.1 D'une façon générale, le Preneur ne pourra faire dans le Local aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, et d'une manière générale aucun travaux qu'avec l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui.
- 12.2 Des travaux ne pourront être exécutés dans le Local, que sous les conditions cumulatives suivantes :
- (a) agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
 - (b) obtention préalable et définitive des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
 - (c) 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.
- 12.3 Si bon semble au Bailleur, les travaux seront effectués sous la direction de l'architecte de l'Ensemble Commercial dont les honoraires seront à la charge du Preneur.
- 12.4 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. Les travaux étant exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, celui-ci s'engage à supporter toutes les conséquences.
- 12.5 Les travaux et dépenses de toute nature qui seraient imposés par l'autorité administrative ou quelque autorité que ce soit, au titre de la réglementation relative à l'hygiène et à la sécurité, même si cette exigence est assimilable à un cas de force majeure, en ce y compris les travaux de mise aux normes des bâtiments, des équipements et des installations actuel et à venir seront également à la charge du Preneur.
- 12.6 En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que le Local soit remis, aux frais du Preneur, dans son état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail.
- 12.7 En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros œuvre, d'électricité et de protection-incendie de l'Ensemble Commercial dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.
- 12.8 Conformément aux stipulations de l'Article 10.2.14, tous les aménagements, travaux, embellissements, installations et constructions quelconques, faits par le Preneur en cours de Bail, deviendront, sans indemnité, à l'expiration de la durée du Bail, ou lors du départ du Preneur en cas de résiliation anticipée du Bail, la propriété du Bailleur, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement du Local, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur.

13. ENTRETIEN - TRAVAUX

13.1 Charges et réparations

- 13.1.1 Le Preneur devra maintenir en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble du Local, les installations techniques, les vitrages, les accessoires, l'équipement et la devanture, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.
- 13.1.2 Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient reconvenir certaines parties du Local, et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par les infiltrations d'eau provenant notamment desdits vitrages.
- 13.1.3 Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des éléments visés ci-dessus.
- 13.1.4 Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, et supporter le cas échéant, le coût de la mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications, ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- 13.1.5 En outre, le Preneur devra supporter toutes les réparations, grosses ou menues, afférentes au Local y compris celles occasionnées par la vétusté. Il est ici précisé que les travaux qui sont limitativement énumérés à l'article R. 145-35 du Code de commerce resteront à la charge du Bailleur.
- 13.1.6 Le Preneur devra, en permanence, mettre en harmonie les aménagements de son local avec l'environnement intérieur du Centre Commercial. Cela implique pour le Preneur de procéder à une rénovation périodique de son local dans des conditions telles que le local constitue en permanence un pôle d'attraction pour la clientèle du Centre.
- ### 13.2 Travaux du Bailleur
- 13.2.1 Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le Preneur devra souffrir, sans indemnité ni réduction de Loyer, toutes réparations urgentes ou non, de même que tous travaux d'amélioration ou modifications ou même de construction nouvelle ou d'extension de l'Ensemble Commercial que le Bailleur se réserve de faire exécuter, dans le Local ou dans l'Ensemble Commercial, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, excédât-elle vingt et un jours.
- 13.2.2 Le Bailleur se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter, à ses frais, en tout temps, et sans devoir obtenir préalablement l'approbation du Preneur, qui renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du Code Civil, tous changements ou modifications des Parties Communes et des Equipements Communs. Il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, tout en permettant au Preneur un accès normal au Local.
- 13.2.3 Le Preneur devra déposer, à ses frais, tous agencements intérieurs ou appareils ou autres rendus nécessaires par l'exécution des travaux. Il prendra également à sa charge les frais de gardiennage nécessaire à leur exécution et devra laisser au Bailleur libre accès au local pour permettre la réalisation desdits travaux.
- 13.2.4 Le Preneur devra laisser traverser le Local par toutes canalisations nécessaires et supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, tout remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et des fluides de chauffage ou conditionnement d'air.

13.2.5 Le Preneur est informé que le Bailleur pourra si bon lui semble, à compter de la signature des présentes et au cours du bail, procéder à l'installation dans le Local, d'une antenne de type « 4 G » composée d'un boîtier fixé au plafond du Local, afin d'amplifier le réseau de la clientèle, ce qui est d'ores et déjà accepté par le Preneur. Ladite installation sera réalisée, aux frais du Bailleur, selon un emplacement et une date à définir avec le Preneur.

14. SOUS-LOCATION ET CESSIION

14.1 Exploitation personnelle-Sous-location - Location-gérance

14.1.1 Le Preneur devra exploiter personnellement le Local 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.

14.1.2 Toute sous-location totale ou partielle est interdite, de même que toute mise en location-gérance ou gérance-mandatnaire du fonds de commerce.

14.2 Cession - Garantie solidaire – Procédure collective – Etat des lieux

14.2.1 Le Preneur ne pourra céder son bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

14.2.2 La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans le Local, telles que définies à l'Article 39 J, celles-ci constituant un tout indivisible.

14.2.3 Préalablement à toute cession, le Preneur devra être à jour dans le règlement des Loyers, charges et accessoires.

14.2.4 La cession du présent Bail devra être constatée par acte authentique auquel le Bailleur devra être appelé à concourir. Un exemplaire original de cet acte lui sera remis, sans frais, dans le mois de la signature. L'acte de cession devra impérativement reprendre les stipulations de l'Article 14.2 sous peine de nullité de la cession.

14.2.5 Pendant une période de trois (3) années à compter de la prise d'effet de la cession, le cédant, le cessionnaire, de même que tous les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives, demeureront garants et répondront solidairement entre eux et vis-à-vis du bailleur du paiement de toutes les sommes dues, à quelque titre que ce soit, en vertu du présent bail (notamment loyers, accessoires, charges, indemnités d'occupation, pénalités, indemnités, etc...), comme de l'exécution de toutes les clauses du présent bail et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.

14.2.6 Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal.

14.2.7 Préalablement à la mise en jeu de la garantie, le Bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

14.2.8 La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur complète libération et remise des clés.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession reprenne l'intégralité des dispositions de l'article 14.2

14.2.9 Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devra compte tenu de l'impossibilité de la clause de solidarité du cédant à l'administrateur, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à trois années du dernier loyer payé. Cette garantie étant consentie au Bailleur pendant toute la durée du Bail à compter de la date de cession.

14.2.10 L'acte de cession devra faire expressément obligation au Cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur le jour de la signature de l'acte de cession, le dépôt de garantie versé par le Cédant étant remboursé à celui-ci par le Bailleur dans les conditions prévues à l'Article 9.

14.2.11 Il devra être établi entre le Bailleur et le cessionnaire au jour de la prise de possession, un état des lieux étant, d'ores et déjà expressément convenu que :

- (a) cet état des lieux ne s'entendra que comme un simple constat par le Bailleur et le cessionnaire de l'état du Local. Seul le procès-verbal contradictoire de livraison visé à l'Article 10.1.7 ou, le cas échéant, le procès-verbal de levée des Réserves Rédhibitoires visé à l'Article 10.1.8, faisant foi.
- (b) En conséquence, le Bailleur ne garantira, ni l'état du Local, ni les vices de toute nature cachés ou apparents, ni l'adaptation du Local à l'activité du Preneur, ni toute autre disposition figurant à ce sujet dans l'acte de cession entre le cédant et le cessionnaire, relativement à l'état du Local. Le cessionnaire devant faire son affaire personnelle des rapports de droits pouvant exister à l'encontre du cédant, de sorte que la responsabilité du Bailleur ou de ses mandataires ne puisse être recherchée.

14.2.12 A défaut, il sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le cessionnaire.

14.2.13 A toutes fins utiles, il est précisé que ledit état des lieux ne remet pas en cause les dispositions de l'Article 10.2 du Bail (reprises notamment à l'Article 12.8).

14.3 Droit de préférence du Bailleur

14.3.1 Le Bailleur bénéficie, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, d'un droit de préférence, à égalité de conditions, qui s'imposera au Preneur et à ses éventuels successeurs et dont le Bailleur pourra user pour lui-même ou pour tout autre personne physique ou morale qu'il se substituerait.

14.3.2 Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son projet d'acte de cession et ses annexes et éléments ci-après lui permettant ainsi de se prononcer sur l'opportunité d'exercer son droit de préférence.

14.3.3 La réalisation de cette cession ne pourra intervenir moins de deux mois après cette notification. Cette notification faite par le Preneur devra comporter, à peine de nullité :

- (a) toutes conditions de la vente projetée, clauses particulières,
- (b) les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession,
- (c) le prix, la ventilation de ce prix et les modalités de paiement,

(d) tous renseignements sur la personnalité et les activités antérieures du cessionnaire et notamment nom, qualité et références bancaires et justification de son expérience dans l'activité à exploiter dans le fonds de commerce,

(e) si la cession porte également sur les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et la nature exacte des contrats avec identification la personnalité des co-contractants.

14.3.4 En tout état de cause, l'accord de principe donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le Preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

14.3.5 La notification du Preneur vaudra offre de vente valable pendant un délai de deux mois, à compter de sa réception par le Bailleur, lequel aura la faculté dans ce délai et dans les mêmes formes d'informer le Preneur de sa décision d'user de son droit de préférence.

14.3.6 Si le Bailleur n'exerce pas son droit de préférence et que la cession a été consentie à des conditions plus avantageuses que celles contenues dans la notification initiale ou à des conditions différentes ou à un autre acquéreur que celui présenté, la cession sera inopposable au Bailleur, sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire visé à l'Article 26 si bon lui semble.

14.3.7 Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

14.3.8 Les stipulations relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient les modalités, cession ou apport de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication, datant en paiement, partage avec soule, et ce même dans le cadre d'une procédure collective ouverte à l'encontre du Preneur. Elles s'imposeront aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements éventuels.

14.3.9 Le droit de préférence ainsi défini s'appliquera également dans le cadre d'une procédure collective du Preneur, nonobstant le fait que le Bailleur n'aurait formé aucun recours à l'encontre de l'ordonnance du juge-commissaire ayant autorisé une cession de fonds de commerce. Dans cette hypothèse, les délais réservés au Bailleur pour exercer son droit de préférence commenceront à courir, à compter de la notification de l'ordonnance au Bailleur par le juge commissaire.

14.4 Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur sur le fonds de commerce exploité par ce dernier dans les locaux loués devra être intégralement dénoncé au Bailleur dans le délai d'un mois à compter de son inscription

15. CONDITIONS D'EXPLOITATION

15.1 Garnissement du Local

Le Preneur s'engage à tenir le Local constamment équipés de matériel et de marchandises 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.

15.2 Maintien en état normal d'exploitation

15.2.1 A compter de l'ouverture de son magasin, le Preneur devra maintenir le Local en état permanent d'exploitation effective et normale sans interruption pendant les heures d'ouverture

de l'Ensemble Commercial conformément aux dispositions du règlement intérieur (ci-après le "Règlement Intérieur") (Annexe 4).

15.2.2 Il devra garder une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle, le Bailleur en imposant les obligations qui précèdent fait en sorte de favoriser l'image de l'Ensemble Commercial.

15.2.3 Il devra en outre affecter à son fonds de commerce la totalité des surfaces du Local, telles que définies à l'Article 36.

15.2.4 Il devra jouir du Local paisiblement. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer le Local. Il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété ou de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans le Local et dont il aurait pu avoir connaissance.

15.3 Ouverture du Local le dimanche

Pour ce qui est de l'ouverture dominicale, le Preneur s'engage à respecter les dispositions du Règlement Intérieur de l'Ensemble Commercial éventuellement modifié à cet effet et des dispositions de la Loi Macron et/ou de toute nouvelle autre réforme des conditions d'ouverture dominicale.

Le Preneur devra produire à première demande du Bailleur les justificatifs de l'ensemble des démarches effectuées dans ce cadre.

15.4 Utilisation des prestations et services communs

Dans l'hypothèse d'une utilisation anormale ou excessive des prestations et services communs par le Preneur, le Bailleur se réserve le droit de facturer au Preneur qui l'accepte, les frais générés par une telle utilisation.

16. ESTHETIQUE - PUBLICITE

16.1 Le Preneur s'engage dans la propre publicité relative exclusivement à son activité dans l'Ensemble Commercial, à utiliser obligatoirement le nom de l'Ensemble Commercial ainsi que le sigle et le graphisme dudit Ensemble Commercial.

16.2 Tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique de l'Ensemble Commercial devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

16.3 L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit de supports tels que affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions lumineuses sur la devanture, la vitrine ou toute autre matérialisation visible de l'extérieur, ainsi que sur les façades communes est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son représentant. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.

17. UTILISATION DES PARTIES COMMUNES ET EVOLUTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PORT ET/OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER VILLE ET/OU DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

17.1 Le Preneur a connaissance que l'ensemble dans lequel est inclus le local objet du Bail, présente un caractère évolutif et que l'Union et/ou le Bailleur pourront, s'ils l'estiment nécessaire et dans le cadre du développement et de l'amélioration de l'Ensemble Immobilier Port et/ou de l'Ensemble Immobilier Ville et/ou de l'Ensemble Commercial, interdire l'accès d'une partie des surfaces à usage commun, placer des

bornes, implanter des kiosques et/ou accorder à titre temporaire des droits d'occupation à usage privatif de certaines surfaces ou emplacements normalement affectés aux Parties Communes ou prendre toute mesure à cette fin, sous la seule réserve de ne pas rendre impossible l'exploitation du Local.

- 17.2 Ils pourront dans les mêmes conditions fermer temporairement les surfaces communes où ils jugeront nécessaire d'effectuer des surélévations, des constructions, des réparations, des changements ou modifications.

18. OBSERVATION DES REGLEMENTS

- 18.1 Le Règlement Intérieur annexé au Bail (Annexe 4) précise dans le respect des documents régissant le fonctionnement de l'Ensemble Commercial, les conditions de fonctionnement générales et particulières de l'Ensemble Commercial.

- 18.2 Le preneur déclare avoir pris connaissance de ce Règlement Intérieur et s'oblige expressément à respecter toutes les clauses et stipulations particulières et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc.) ainsi que tous ceux auxquels, à quelque titre que ce soit, il transfèrera la jouissance des locaux s'il y est autorisé, et sous peine d'application de la clause résolutoire.

- 18.3 Le Bailleur se réserve expressément le droit d'adapter, et de modifier les documents régissant le fonctionnement de l'Ensemble Commercial soit pour les rendre en tous temps conformes à la réglementation, soit dans l'intérêt et pour la sécurité de l'Ensemble Commercial et de ses occupants, sans que le Preneur puisse prétendre à aucune indemnité ou réduction de loyer.

- 18.4 Les documents modifiés seront transmis au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

19. GESTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER VILLE ET/OU DU CENTRE COMMERCIAL ET/OU DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

- 19.1 Le Bailleur pourra confier la gestion de ses locaux à un ou plusieurs mandataires de son choix.

- 19.2 En conséquence, le Preneur s'engage à respecter les directives de ce ou ces gestionnaire(s) dans l'exercice de sa mission.

- 19.3 Le Preneur s'engage à supporter sa quote-part du montant des honoraires dus au(x) gestionnaire(s) fixés, à 15 % hors taxes du montant hors taxes des charges communes et privatives de l'Ensemble Immobilier Ville et/ou de l'Ensemble Commercial.

- 19.4 Il est précisé que la mission de ce gestionnaire est distincte de celle assurée par le gestionnaire mentionné à l'Article 11.3 du Bail.

20. PROMOTION ET ANIMATION DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL

L'Ensemble Commercial constitue un ensemble économique organisé, composé de magasins et services, conçu, planifié, réalisé et géré comme une unité.

La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale en son sein implique donc la mise en œuvre de moyens collectifs destinés à favoriser la promotion, la communication, l'animation et la publicité de l'Ensemble Commercial, ce que le Preneur reconnaît expressément en s'engageant à respecter les charges et conditions du présent Article.

Les actions à mener au titre de la promotion, de la communication, de l'animation et de la publicité de l'Ensemble Commercial peuvent se faire notamment :

- par le biais de campagnes médiatiques, y compris par internet, ou d'opérations de promotions récurrentes ou ponctuelles,
- par le développement par les réseaux sociaux,
- par le développement de la relation client et de la fidélisation,
- par la conception et la mise en œuvre d'opérations et/ou d'événements,
- par le développement de services exclusifs à la clientèle,
- par les études et analyses nécessaires à l'élaboration du plan marketing de l'Ensemble Commercial,
- par l'engagement de partenariats locaux et nationaux valorisant la notoriété ou l'image de l'Ensemble Commercial,

et, plus généralement, par toutes activités, opérations, événements, services concourant à l'attractivité commerciale de l'Ensemble Commercial.

Cette politique spécifique suppose la mise en œuvre d'un budget commun par le biais d'un fonds de concours ad hoc, dit « Fonds Marketing », destiné à financer les opérations commerciales de promotion, de communication, d'animation et de publicité de l'Ensemble Commercial et dont la gestion sera assurée par le Bailleur ou le Mandataire de son choix.

Le Preneur reconnaît expressément la nécessité, dans l'intérêt de l'Ensemble Commercial, de mener des actions de promotion, de communication, d'animation et de publicité de l'Ensemble Commercial.

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité la commercialité de l'Ensemble Commercial et son environnement et reconnaît que le Bailleur ou son Mandataire n'est tenu à aucune obligation de résultat au titre des actions de promotion, de communication, d'animation et de publicité.

Le Preneur ne pourra donc se prévaloir des opérations de promotion, de communication, d'animation et de publicité mises en place pour réclamer une quelconque indemnité au Bailleur ou à son Mandataire.

Le Preneur s'oblige irrévocablement par la signature du Bail à contribuer financièrement à la promotion, la communication, l'animation et la publicité de l'Ensemble Commercial pendant toute la durée du Bail, comme de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations.

Le non-respect, total ou partiel, du présent Article, et notamment le non-paiement par le Preneur des contributions relatives à la promotion, la communication, l'animation et la publicité de l'Ensemble Commercial, entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation de plein droit du Bail dans les conditions de l'article 26 du Bail.

20.1 Objet du Fonds Marketing

La définition des actions à mener au titre de la promotion, de la communication, de l'animation et de la publicité (concept, stratégie, plan média et/ou hors média, ...), leur champ d'application (sur site ou au niveau local ou départemental ou régional) et la fréquence seront définis annuellement et librement par le Bailleur ou son Mandataire, étant précisé que le champ d'application et la fréquence pourront être adaptés au cours de l'année en considération des besoins.

Ces campagnes ou opérations de promotion, de communication, d'animation et de publicité seront financées par un budget alimenté par les contributions des locataires (ci-après « le Budget »).

Le Preneur autorise pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements le Bailleur ou son Mandataire à utiliser, sans redevance, dans ses outils digitaux les offres promotionnelles, catalogues et autres documents commerciaux publics du Preneur.

20.1.1.1. Fixation du montant de la Contribution du Preneur au Fonds Marketing

Le Preneur s'engage expressément, comme tout cessionnaire du Preneur, pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, à contribuer au financement du Fonds Marketing dans les conditions ci-après :

- **Contribution Annuelle**

La contribution annuelle de référence au Fonds Marketing des preneurs de l'Ensemble Commercial (ci-après « la **Contribution Annuelle** ») sera calculée en tenant compte de la surface GLA définitive totale pondérée.

Cette Contribution Annuelle de référence sera de 37,73 € HT/ m² pondéré, hors indexation.

Ladite Contribution Annuelle inclut la rémunération du mandataire chargé des actions de promotion, de communication, d'animation et de publicité de l'Ensemble Commercial, fixée à 15% du montant appelé au Preneur au titre de la Contribution au Fonds Marketing.

La Contribution Annuelle ci-avant est exprimée par m² de surface GLA définitive pondérée, hors indexation et TVA en sus.

Il est précisé que la surface GLA définitive du Local domnié à bail est pondérée à :

- 100 % pour les 250 premiers mètres carrés ;
- 80 % du 251^{ème} au 500^{ème} mètre carré ;
- 30 % du 501^{ème} au 1000^{ème} mètre carré
- 20 % du 1000^{ème} au 3000^{ème} mètre carré
- 5,5 % au-delà du 3000^{ème} mètre carré

En tout état de cause la prise à bail d'une réserve déportée ne donne pas lieu au paiement d'une contribution au Fonds Marketing.

La Contribution Annuelle sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, chaque année à la date anniversaire de la Date d'Effet du Bail.

L'indexation s'effectuera en fonction de la variation de l'indice des Prix à la Consommation - Services (dit indice « **IPCS** »), publié mensuellement par l'INSEE par application de la formule suivante :

Contribution Annuelle indexée = Contribution Annuelle x (indice de comparaison/indice de référence).

La première indexation s'effectuera en prenant le montant de la Contribution Annuelle en vigueur au jour de l'indexation et en lui appliquant :

- pour indice de référence, le dernier indice IPCS publié par l'INSEE à la Date d'Effet du Bail,
- pour indice de comparaison, l'indice IPCS publié par l'INSEE du même mois de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant le montant de la Contribution Annuelle en vigueur au jour de l'indexation et en lui appliquant :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation de la Contribution,
- pour indice de comparaison, l'indice IPCS publié par l'INSEE du même mois que l'indice de référence, applicable l'année suivante

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

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, la Contribution Annuelle se trouverait de plein droit indexée sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel 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 conviendront de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

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

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

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

- **Contribution Complémentaire**

Dans l'hypothèse où la Contribution Annuelle s'avérerait insuffisante pour assurer l'animation, la communication, la promotion et la publicité de l'Ensemble Commercial, notamment en cas d'événements qui nécessiteraient l'organisation d'une opération non prévue au Budget, telle que anniversaire de l'Ensemble Commercial, inauguration après extension ou rénovation, ouverture ou extension d'un centre commercial concurrent... etc. sans que cette liste soit limitative, elle pourra faire l'objet d'un montant complémentaire, la « **Contribution Complémentaire** », sans pouvoir excéder 20% de la Contribution Annuelle indexée.

20.1.2. Modalités de paiement de la Contribution Annuelle au Fonds Marketing

La Contribution Annuelle sera due pour la première fois par le Preneur à compter de la Date d'Effet du Bail. Si cette prise d'effet intervient en cours d'année civile, la Contribution Annuelle du Preneur sera calculée au prorata du temps restant à courir.

Ultérieurement, le Preneur réglera au Bailleur ou à son Mandataire sa Contribution Annuelle trimestriellement, terme à échoir, par quart, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

La Contribution Complémentaire sera payable en totalité, le 1^{er} jour du trimestre civil qui suivra l'information faite au Preneur par le Bailleur ou son Mandataire.

Dans les termes et conditions du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire du Preneur les sommes dues au titre des Contributions au Fonds Marketing, dans les conditions prévues à l'article 8.2 du Bail.

L'utilisation du Budget fera l'objet d'une reddition annuelle, et dans l'hypothèse d'un excédent ou d'un déficit par rapport aux frais réels engagés, le solde qu'il soit positif ou négatif sera reporté, sur le budget de l'année suivante sans réajustement de la Contribution Annuelle.

Au départ du Preneur comme en cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur ou son mandataire restituera au Preneur la part de Contribution Annuelle correspondant au nombre de jours restant à courir jusqu'à la fin du trimestre civil courant. En cas de cession, le cessionnaire devra verser au Bailleur un montant équivalent.

20.2. **Information des commerçants**

Le Bailleur ou son mandataire définira la politique d'animation, de communication, de promotion et de publicité de l'Ensemble Commercial, le budget prévisionnel annuel et les actions d'animation, de communication, de promotion et de publicité à mettre en œuvre.

Afin d'optimiser l'information et la communication entre le Bailleur ou son mandataire et les commerçants, des réunions seront organisées (à raison d'au moins une réunion par année civile) à l'occasion desquelles seront présentés le Budget annuel ainsi que les actions d'animation, de communication, de promotion et de publicité réalisées et envisagées pour l'Ensemble Commercial.

21. **IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locales, la cotisation foncière des entreprises et tous autres impôts et taxes actuels et à venir relatifs au Local. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit (8) jours au moins avant le départ en fin de Bail.

22. **ASSURANCES**

22.1 **Assurances du Bailleur**

22.1.1 Le Bailleur précise que l'ensemble immobilier dont font partie les locaux loués seront couverts par une ou plusieurs polices, en valeur à neuf, garantissant les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux ainsi que tous autres risques usuels de destruction généralement assurés. L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers.

22.1.2 Le Bailleur assure sa Responsabilité Civile en tant que propriétaire d'immeuble en raison des dommages corporels ou matériels causés aux tiers du fait des bâtiments, agencements et installations des Parties Communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur. Le Preneur doit rembourser au Bailleur sa quote-part des primes d'assurances résultant des polices souscrites en vertu de l'Article 22.1 par lui et/ou l'Union. Ces primes sont incluses dans les charges. Ce remboursement est assujéti à la TVA.

22.2 **Assurances du Preneur**

22.2.1 Le Preneur devra faire assurer pendant toute la durée du Bail, pour des sommes suffisantes, ses biens mobiliers, ses marchandises, ainsi que les aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements réalisés à ses frais, même s'ils sont immeubles par destination, auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux, émeutes, mouvements populaires, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, bris de glaces (pour les locaux loués) ainsi que le recours des voisins et des tiers.

22.2.2 Le Preneur devra en outre assurer ses Pertes d'Exploitation consécutives à l'un des risques précités.

22.2.3 Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurances de Responsabilité Civile, en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation, les dommages corporels devant être couverts à concurrence d'un montant minimum de 4.500.000 € par sinistre et les dommages matériels et immatériels consécutifs à concurrence d'un montant minimum de 750.000 € par sinistre, ces montants étant réajustables en fonction des normes en vigueur. Ce minimum pourra être augmenté sur demande du Bailleur.

22.3 **Obligations complémentaires du Preneur**

22.3.1 Le Preneur devra adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou à défaut, copie d'une note de couverture avant toute mise en exploitation et l'aviser en cas de résiliation desdits contrats.

22.3.2 Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et pouvoir en justifier à toute réquisition.

22.3.3 Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées 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.

22.3.4 Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tous éléments susceptibles qui pourraient être assimilés, par la compagnie d'assurances, à une aggravation du risque assuré.

22.3.5 Le Preneur devra laisser libre accès au Local à l'assureur du Bailleur afin de lui permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

22.3.6 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.

22.3.7 Dans le cas où le Preneur ne répondrait pas à ces exigences, et qu'il en résultait une augmentation des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le Bailleur, le Preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire. Il sera tenu en outre de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins les organismes de gestion qui lui demanderaient le remboursement de leurs propres surcoûts de prime.

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

22.4 **Renonciation réciproque à recours :**

Au titre des risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux faisant l'objet des polices souscrites par le Bailleur et le Preneur, dans les conditions indiquées ci-dessus, il est convenu que :

- (a) le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires, l'Union, leur président et leur gestionnaire, les autres

propriétaires, les autres locataires, locataires gérants, sous locataires et leurs assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs et de tous occupants de son chef la même renonciation ;

- (b) à titre de réciprocité, le Bailleur et les autres intervenants nommés ci-dessus ainsi que leurs assureurs renoncent à tout recours contre le Preneur et tous occupants de son fait ainsi que contre leurs assureurs.

23. RESPONSABILITE ET RECLAMATIONS

- 23.1 Sans préjudice des renonciations à recours prévues à l'Article 22.4, le Preneur renonce à rechercher la responsabilité du Bailleur dans les cas suivants :

- (a) en cas de dommages, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou ses marchandises ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer pour ces risques,
- (b) en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans le Local ou dans les Parties Communes, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance,
- (c) en cas de trouble de jouissance causés par des voisins ou tiers, notamment travaux effectués dans les locaux voisins, ou d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants de l'Ensemble Commercial, de leur personnel et de leurs fournisseurs ou clients,
- (d) en cas d'interruption dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage, ou d'arrêt, même prolongé, de l'un quelconque des éléments d'équipements Communs de l'Ensemble Commercial, tels qu'ascenseurs, escalators, monte-charge, le Bailleur s'engage de son côté à faire diligence pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture des fluides,
- (e) pour perte d'exploitation du fait de l'arrêt, total ou partiel, de son commerce,
- (f) Le Preneur ne pourra ni se plaindre ni ne formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne consent aucune garantie :

(i) quant aux difficultés éventuelles d'accès à l'Ensemble Commercial, comme aux insuffisances temporaires ou définitives des signalisations,

(ii) Quant 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 de l'Ensemble Commercial,

(iii) dans le cas où certains locaux dépendants de l'Ensemble Commercial resteraient inexploités, quels qu'en soient le nombre, le temps, pendant lequel se prolongera ce défaut d'exploitation et les circonstances l'ayant provoquée,

(iv) si la libre circulation ou la disposition des parties faisant l'objet d'une utilisation commune venaient à être modifiées ou restreintes ou en cas de fermeture totale ou partielle ou modification de l'Ensemble Commercial.

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

- 23.3 Le Preneur ne pourra arguer de ces événements pour prétendre à une modification du montant de son Loyer ou de la répartition des charges qui lui incombent.

- 23.4 De manière plus générale, les Parties, pleinement informées des droits que leur reconnaît l'article 1195 du Code Civil, acceptent d'assumer le risque d'un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du Bail et renoncent, en conséquence, aux droits prévus audit Article.

24. VISITE DU LOCAL

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans le Local pendant les heures d'ouverture, afin de prendre toutes mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations nécessaires qui doivent être entreprises sous sa responsabilité ou de faire visiter le Local et ce, en respectant un délai de prévenance de 48 heures, sauf dans une situation d'urgence et/ou dans l'hypothèse où la sécurité de l'Ensemble Commercial et/ou de ses occupants et/ou du public serait en cause.

25. RESTITUTION DU LOCAL

- 25.1 Le Preneur devra, préalablement à tout retrait de mobiliers, matériels ou de marchandises, justifier qu'il est à jour dans le paiement de tous les Loyers, charges et accessoires qui lui incombent aux termes du Bail.

- 25.2 Le Preneur devra prendre toutes dispositions utiles pour qu'à la date de son départ, le Local soit rendu conformément au choix effectué par le Bailleur en application de l'Article 10.2.14 et/ou de l'Article 12.8.

- 25.3 Il devra 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 et stock.

- 25.4 Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles.

- 25.5 A défaut, il sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

- 25.6 Dans l'hypothèse où des dégradations imputables au Preneur seraient constatées lors de l'état des lieux de sortie, le Preneur devra régler au Bailleur le montant des réparations nécessaires à la remise en état du Local.

26. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

26.1 Clause résolutoire

- 26.1.1 A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du Bail et des pièces contractuelles jointes ou encore de payer à son échéance un seul terme de Loyer, fraction de Loyer ou encore à défaut de payer les accessoires du Loyer, les intérêts de retard, le montant de la clause pénale, les coûts des commandements de payer, le montant de l'indemnité d'occupation, tous arriérés de Loyer résultant de la fixation judiciaire, notamment en renouvellement, ce qui inclut les intérêts de droit fixés judiciairement sur ces compléments d'arriérés de Loyer, le complément de dépôt de garantie, et d'une façon générale, à défaut de paiement de toutes sommes dues en application des présentes, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une mise en demeure demeurée sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration par le Bailleur de son

intention d'user du bénéfice de la présente clause, nonobstant toute consignation ou offres réelles ultérieures.

26.1.2 Dans tous les cas, si le Preneur se refuse à quitter le Local, bien que le Bail soit résilié de plein droit, son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire, qui sera exécutoire sur minute par provision.

26.2 Sanctions : indemnités et pénalités

26.2.1 Frais imputables au Preneur

- (a) Tous commandements de payer, sommations et mises en demeure qui seront délivrés par le Bailleur au Preneur à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du Bail seront refacturés au Preneur qui s'oblige à les régler.
- (b) 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 répétibles, les honoraires d'avocat quel que soit leur montant.

26.2.2 Indemnité d'occupation

De la prise d'effet de la résiliation du Bail jusqu'à la reprise du Local par le Bailleur, le Preneur sera redevable de plein droit d'une indemnité d'occupation calculée forfaitairement sur la base du double du dernier Loyer de Base, outre les charges et accessoires. Cette indemnité est due même en cas de résiliation non fautive ou de congé donné par le Preneur en fin de Bail, si celui-ci ne libère pas le Local à la date d'effet du congé.

26.2.3 Clauses pénales – indemnités forfaitaires

- (a) A défaut de paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du Bail, et notamment des Loyers et accessoires à leur échéance exacte, et du seul fait de l'envoi par le Bailleur d'une lettre de rappel consécutive à cette défaillance (sans qu'une mise en demeure ne soit nécessaire) 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 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible.
- (b) Cette pénalité sera due indépendamment des intérêts de retard dont le règlement est prévu par l'Article 27. Elle est en outre considérée comme un supplément et accessoire du Loyer, le défaut de paiement est susceptible d'entraîner l'application de la clause résolutoire.
- (c) En cas de résiliation par la faute du Preneur par application de la clause résolutoire ou par décision judiciaire, le Preneur devra une indemnité pendant le temps nécessaire à la relocation fixée forfaitairement d'un commun accord à six (6) mois du dernier Loyer de Base.
- (d) Cette indemnité ne se confond pas avec d'autres pénalités qui pourraient être dues auxquelles elle s'ajoute, ni avec les autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur en exécution du présent contrat, tel que le manque à gagner résultant pour le Bailleur de la non-perception du Loyer jusqu'à la fin de la période triennale en cours.
- (e) 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 prévisible à cette date.

26.2.4 Défaut d'exploitation- non ouverture

A défaut pour le Preneur de respecter l'obligation de maintien en état permanent d'exploitation, il sera redevable envers le Bailleur, nonobstant l'application des pénalités prévues au Règlement Intérieur, d'une pénalité d'un montant égal à deux (2) jours ouvrés de Loyer par jour d'infraction.

27. INTERETS DE RETARD

A défaut de paiement d'une somme exigible (loyers, charges, honoraires...) à sa date d'échéance, celle-ci fera l'objet d'un calcul d'intérêt au taux d'intérêt légal majoré de cinq cents points de base, étant précisé que ce taux sera le dernier publié à la date d'exigibilité, et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du Bail.

Les intérêts sont dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée. S'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts conformément à l'article 1343-2 du Code Civil.

28. ASSUJETTISSEMENT A LA TVA

28.1 Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie. Cette taxe, au taux en vigueur à la date d'émission de la facture, sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

28.2 Les charges considérées fiscalement comme des suppléments de Loyer (assurances, impôt foncier, etc.), sont soumises à la TVA. Le Preneur devra en verser le montant au Bailleur ainsi que celui de toute autre taxe qui serait substituée ou ajoutée.

29. DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

S'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement durable responsable, ambitieuse et démarche de progrès continu, le Bailleur et le Preneur marquent leur intention d'œuvrer ensemble afin de réduire l'impact environnemental de l'Ensemble Commercial.

Une annexe au Bail, intitulée « Annexe environnementale » (Annexe 5), décrit les mesures que les Parties mettront en place pour réduire l'empreinte environnementale globale de de l'Ensemble Commercial et qui s'appliqueront tant aux parties communes gérées par le Bailleur ou son mandataire gestionnaire, qu'aux parties privatives occupées et gérées par les preneurs.

S'agissant plus spécifiquement de la réduction de la consommation énergétique de l'Ensemble Commercial, le Preneur déclare être parfaitement informé des dispositions de l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation, et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019 (dit « Décret tertiaire ») relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Le Bailleur informe le Preneur que l'Ensemble Commercial dont dépend le Local est soumis, en raison de sa destination et de sa surface, à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie instaurée par le Décret tertiaire.

Les Parties conviennent de collaborer afin de prendre toutes mesures nécessaires au respect des objectifs de réduction de la consommation fixés par les dispositions susvisées.

A ce titre, le Preneur s'engage notamment à :

- mettre en œuvre, à ses frais et sous sa responsabilité, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, toutes les actions ayant pour but la réduction de la consommation énergétique finale de l'Ensemble Commercial,

- satisfaire à ses obligations en matière de remontée d'informations pour le Local sur la plateforme OPERAT, ou toute autre plateforme qui viendrait à être mise en place, et à en justifier au Bailleur à première demande de ce dernier.

En cas de non-respect de la réglementation par le Preneur, ce dernier supportera toutes les conséquences, de quelque nature qu'elles soient, de telle sorte que le Bailleur ne soit en aucune façon ni recherché ni inquiété à ce sujet.

30. PROCEDURES COLLECTIVES

- 30.1 Dans le cas où le Preneur ferait l'objet d'une procédure collective, ce dernier devra, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jugement d'ouverture de ladite procédure collective, en informer le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

- 30.2 Le Bailleur aura dans cette hypothèse la faculté de mettre en œuvre une périodicité mensuelle de paiement des Loyers et charges, ceci après information du Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins deux (2) mois avant la prochaine échéance. Toutes les sommes deviendront de ce fait payables mensuellement et d'avance, le 1^{er} jour de chaque mois.

- 30.3 Enfin, pour toutes les sommes dues au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture, il s'opérera de plein droit, si bon semble au Bailleur, une compensation entre celles-ci et le dépôt de garantie dont il est spécifié qu'il a été remis par le Preneur au Bailleur, à titre de nantissement, dans les termes des articles 2355 et suivants du Code Civil.

- 30.4 Si après jugement d'ouverture, l'administrateur ou le liquidateur optait pour la poursuite du Bail conformément à la faculté qui lui est offerte par l'article L. 622-13 du Code de commerce, le dépôt de garantie devrait donc être immédiatement reconstitué entre les mains du Bailleur, à peine de résiliation du bail dans les conditions l'Article 26.

- 30.5 Si au contraire il était décidé de mettre fin au Bail, l'exécution donnerait lieu à une indemnité telle que fixée à l'Article 26.2.

31. TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES.

1. A compter de la date de signature du présent Bail, chacune des Parties peut être amenée à collecter, à recevoir ou avoir accès à des données à caractère personnel (ci-après, les « **Données Personnelles** »). En conséquence, chaque Partie s'engage, pendant toute la durée du Bail, à se conformer strictement aux exigences de la réglementation applicable, y compris, à compter du 25 mai 2018, au Règlement (UE) 2016/679 et à toute loi ou règlement qui viendrait l'amender ou la remplacer pendant la durée du Bail (ci-après, la « **Réglementation des Données Personnelles** »).

2. Dans le cadre de l'exécution du Bail, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, aux fins de gestion et d'exécution du contrat, les Données Personnelles (données d'identification, y compris nom et prénom ; coordonnées, y compris adresse personnelle, numéro de

téléphone/téléphone portable/fax, adresse e-mail ; nom de l'employeur) ou des responsables de magasins (ci-après les « **Personnes Concernées** »).

Le Bailleur, détermine les finalités et moyens de ce traitement de Données Personnelles (ci-après le « **Traitement** ») qu'il recueille auprès du Preneur.

3. Le Bailleur, en sa qualité de Responsable du Traitement, transmet au Preneur une note d'information, annexée au Bail (Annexe n°9- Politique de Confidentialité Hammerson France – Tiers), relative au Traitement des Données Personnelles qu'il effectue au titre du présent Bail. Le Preneur s'engage à fournir ladite Politique aux Personnes Concernées, au moment où les données en question sont collectées. Cette notice d'information contient toutes les informations prévues par la Réglementation des Données Personnelles, notamment :

- son identité et ses coordonnées et que celles de son représentant,
- les coordonnées du délégué à la protection des données,
- la finalité poursuivie par le traitement auquel les Données Personnelles sont destinées ainsi que la base juridique du traitement,
- les destinataires ou catégories de destinataires des Données Personnelles,
- les droits des Personnes Concernées (droit d'accès, de rectification, d'effacement, et d'opposition, dont celui de définir des directives relatives au sort de ses Données Personnelles après sa mort),
- le cas échéant, les transferts de Données Personnelles,
- la durée de conservation des Données Personnelles traitées.

4. Les Parties s'engagent à ne pas se communiquer de Données Personnelles, autres que celles nécessaires à la conclusion et à la gestion du présent Bail. Toute autre communication de Données Personnelles devra au préalable être encadrée par un avenant spécifique.

5. Pendant la durée du Bail, le Bailleur s'engage à informer sans délai le Preneur ainsi que les Personnes concernées lorsqu'il est informé, découvre, ou a des raisons de croire que les Données Personnelles ont fait l'objet d'une violation, susceptible d'affecter la sécurité, l'intégrité ou confidentialité des Données personnelles.

6. Par ailleurs, le Preneur demeure seul responsable des traitements de données qu'il met en œuvre au sein de sa boutique, et s'engage, à l'égard du Bailleur, à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation des Données Personnelles.

32. SUBSTITUTION - MODIFICATIONS TOLERANCES INDIVISIBILITE

32.1 Faculté de substitution du Bailleur

Il est expressément convenu que le Bailleur aura la faculté de se substituer toutes personnes physiques ou morales de son choix ou de céder en tout ou partie les droits et obligations résultant du présent bail (notamment ceux afférents au dépôt de garantie), ce qui est d'ores et déjà acceptée par le Preneur.

32.2 Modifications - Tolérances

- 32.2.1 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et expès.

- 32.2.2 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.

32.3 Indivisibilité

Le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, l'obligation de ceux-ci sera réputée indivisible et solidaire.

33. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

33.1 En application des articles L.125-5 et R.125-6 du code de l'environnement, il est annexé aux présentes un dossier et un état sur les risques naturels, miniers et technologiques et ceux liés au radon. (Annexe 6).

Le Preneur, déclare faire son affaire personnelle de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur.

33.2 Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance et depuis qu'il est propriétaire des locaux donnés à bail, qu'il n'y a pas eu de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-5 du code de l'environnement et des articles L.125-1 al 3 et L.125-2 du code des assurances ».

34. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément à la réglementation en vigueur, il est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique relatif à l'Ensemble Commercial dont dépendent les locaux objets des présentes.

35. FRAIS ET HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui seront la suite ou la conséquence ainsi que tous les frais et honoraires d'intervenants ultérieurs seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

CHAPITRE III

36. DESIGNATION DU LOCAL

Un local commercial situé dans l'Ensemble Commercial, à savoir :

Local n° : 73 situé au Niveau RDC (48) composé

D'un kiosque de 30 m² et d'une terrasse inférieure de 31 m²,

Le tout d'une surface GLA : environ 61 m².

37. SPÉCIFICATION DE LA DUREE

Durée du bail : 3-6-9-10 ans

38. DATE DE LIVRAISON PREVISIONNELLE DU LOCAL

Date Prévisionnelle de livraison : entre le 15 février et le 15 avril 2024

39. ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR - ENSEIGNE

39.1 Activité - enseigne

Le Local devra être affecté par le Preneur à l'usage commercial exclusif de :

« Restauration rapide à base de crêpe et galette salée et sucrée sur place, à emporter et livraison »

Le tout sous l'enseigne

« AU P'TIT CREPE »

Il est ici précisé que les livraisons sont autorisées, sous réserve néanmoins pour le Preneur de respecter – et de faire respecter à ses prestataires et aux livreurs, la réglementation en vigueur, le Règlement Intérieur de l'Ensemble Commercial et plus généralement, les prescriptions du Bailleur, du gestionnaire et de la Direction de l'Ensemble Commercial.

39.2 Non concurrence

Le Preneur s'interdit à compter du jour de la signature des présentes et pendant toute la durée du présent Bail, de sa prorogation et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de 5000 mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Commercial.

40. **LOYER**

40.1 Loyer de Base

Le Loyer annuel de Base est fixé à **45.000 euros (quarante-cinq mille euros)** hors taxes et hors charges, la TVA supportée par le Preneur étant facturée en sus.

40.2 Loyer Variable additionnel

Le pourcentage du Loyer Variable est fixé à **7 %** hors taxes du Chiffre d'Affaires hors taxes, la TVA supportée par le Preneur étant facturée en sus.

41. **DEPOT AU RANG DES MINUTES**

Les Parties s'obligent à déposer le Bail au rang des minutes du notaire désigné par le Bailleur immédiatement en suite des présentes ou à première demande de celui-ci, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, de manière à lui conférer un caractère de contrat authentique, permettant notamment la délivrance d'une copie exécutoire au profit du Bailleur le tout aux frais exclusifs du Preneur.

A cet effet, le Preneur s'engage à fournir au notaire désigné par le Bailleur tous documents nécessaires et à supporter les frais et honoraires y afférents dans la limite de 3.300 Euros T.T.C. (trois mille trois cents Euros Toutes Taxes Comprises), auxquels il conviendra d'ajouter les frais d'enregistrement et de copie exécutoire.

42. **STIPULATIONS PARTICULIERES**

42.1 Dépôt de garantie

En application de l'Article 9.1 du Bail, le Preneur remet, ce jour et en numéraire, au Bailleur le montant du dépôt de garantie d'un montant de 11.250 euros HT.

42.2 Garantie Complémentaire

A titre de complément de garantie (de celle prévue à l'article 9.1), le Preneur devra fournir au Bailleur, au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Bail, une garantie à première demande émanant d'un établissement financier notoirement solvable ayant un établissement en France.

En cas de non remise par le Preneur de cette garantie à la date de prise d'effet du Bail, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité représentant 0,5% de loyer de base annuel TTC par jour calendaire de retard dans la fourniture de cette garantie.

En outre, si le Preneur ne remet pas cette garantie au plus tard à la date de prise d'effet du Bail, le Bailleur pourra, à tout moment et tant que la garantie bancaire conforme au modèle annexé au Bail, ne lui aura pas été fournie, opter pour la résiliation du Bail de plein droit et sans aucune formalité, sans préjudice de la réparation de tous dommages résultant pour lui de cette résiliation.

Cette garantie à première demande devra être conforme au modèle qui figure en **Annexe 3**.

Il s'agira d'une garantie autonome, valable à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail et limitée à une somme fixée à trois (3) mois de Loyer de Base hors taxes, cette somme étant

réajustée annuellement de la même manière que l'indexation annuelle du Loyer de Base afin de toujours correspondre à trois (3) mois de Loyer de Base hors taxes.

Cette garantie à première demande devra être valide pendant toute la durée du Bail et jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) mois à compter du terme du Bail.

L'ensemble des frais afférents à l'établissement de cette garantie à première demande et auxquels son exécution ou son enregistrement pourraient donner lieu sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Cette garantie à première demande devra être renouvelée à l'occasion des renouvellements successifs du Bail, ainsi qu'en cas de maintien du Preneur dans le Local à l'expiration du Bail.

Cet engagement bénéficiera de plein droit à tout ayant droit du Bailleur ou à toute personne physique ou morale qui lui succéderait comme propriétaire de l'Ensemble Immobilier, et ce notamment en cas de vente ou d'apport de l'Ensemble Immobilier à une autre personne, de sorte que cette garantie autonome à première demande bénéficie de plein droit au nouveau propriétaire.

En cas de mise en jeu de cette garantie à première demande par le Bailleur, le Preneur sera tenu de fournir à ce dernier, dans les deux (2) mois de cette mise en jeu, une nouvelle garantie à première demande conforme aux stipulations du présent Article et au modèle annexé au Bail, de manière à ce que le Bailleur dispose à tous moments, pendant la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, d'une telle garantie de paiement des sommes dues par le Preneur.

43. **ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE**

43.1 Le Bailleur fait élection de domicile dans son siège social.

43.2 Quant au Preneur, il fait élection de domicile dans son siège social.

43.3 Toute modification du siège social du Preneur ne sera opposable au Bailleur que huit (8) jours après lui avoir été dûment notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

43.4 Il en sera de même en cas de changement de siège social, pour quelque cause que ce soit, et notamment, en cas de cession, fusion, absorption, acquisition, apport partiel d'actif, transmission universelle de patrimoine de la Société du Preneur.

43.5 Pour tous litiges relatifs aux présentes, et qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les Parties donnent compétence aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble, notwithstanding les cas de pluralité de défendeurs ou d'appels en garantie.

asse afin

jusqu'à

inde et
rige du

ments
u Bail,

sonne
, et ce
ne, de
uveau

r sera
ranité
i Bail,
le ses
neur.

huit
ande

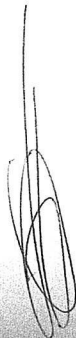
le ce
rtiel

, les
ible,

Fait à Paris,

Le, 20/11/23

En trois (3) exemplaires originaux



Le Bailleur



Le Preneur

Entre

La société HAMMERSON

Et

La société DAISY

CENTRE COMMERCIAL CERGY LES 3 FONTAINES
ANNEXE AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Il est ici précisé que la présente annexe est établie « intuitu personae » au profit de la Société **DAISY**.

Il est expressément convenu entre les parties que dans l'hypothèse où celle-ci ne serait plus l'exploitant des lieux loués, ou en cas de cession de quelque nature que ce soit, les dispositions du bail reprendraient leur plein et entier effet.
Le Preneur, en outre, reconnaît que les éléments au titre de la présente annexe sont de nature confidentielle.

Sauf pour les besoins de son activité, le Preneur s'interdit expressément toute divulgation du contenu de la présente annexe et s'engage pour lui-même, les sociétés de son groupe et/ou l'un quelconque de ses préposés et/ou mandataires, à tenir cet engagement de confidentialité.

Elle ne pourra communiquer le présent document qu'avec l'accord préalable et exprès du Bailleur, sauf en cas de litige entre les Parties et pour les seuls besoins de la solution de celui-ci.

En cas de contradiction avec le Bail, la présente annexe prévaut.

Les termes commençant par une majuscule et non définis dans la présente annexe ont le sens qui leur est attribué dans le Bail.

Le Bail est complété et modifié par les stipulations suivantes :

1°) ARTICLE 5. DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

5.2 Modalités contractuelles de mesurage de la surface

A l'article 5.2 du bail, les paragraphes : « La surface fixée ci-dessus pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins et, dès à présent, le Preneur accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du Loyer.

Au-delà d'une variation de plus de 5% de la surface du Local tant à la hausse qu'à la baisse, les Parties conviennent qu'un réajustement du montant du Loyer sera effectué au prorata de la variation de surface.

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, une vérification aura lieu entre le géomètre expert du Preneur et celui du Bailleur. Cette vérification devra à peine de forclusion, être demandée dans le mois de la prise de possession du Local. Les frais de cette expertise contradictoire seront intégralement à la charge du Preneur. » sont remplacés par les dispositions suivantes :

« La surface fixée ci-dessus pourra varier dans la limite de 3% en plus ou en moins et, dès à présent, le Preneur accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du Loyer.

Au-delà d'une variation de plus de 3% de la surface du Local tant à la hausse qu'à la baisse, les Parties conviennent qu'un réajustement du montant du Loyer sera effectué au prorata de la variation de surface.

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, une vérification aura lieu entre le géomètre expert du Preneur et celui du Bailleur. Cette vérification devra à peine de forclusion, être demandée dans le mois de la prise de possession du Local. Les frais de cette expertise contradictoire seront intégralement à la charge de la partie défaillante. »

2°) ARTICLE 8 : LOYER

8.1.2 Loyer de Base

(b) Actualisation du Loyer de Base

A l'article 8.1.2 du bail, le point (b) est supprimé.

8.1.2 Loyer de Base

(d) Renouvellement

Au point d) renouvellement de l'article 8.1.2 du bail, le paragraphe : « Seront alors pris en considération pour la fixation du loyer de base de renouvellement :

(i) Les loyers de base additionnés d'un dixième des prix de cession de droit au bail et/ou des indemnités d'entrée versés par les locataires, au titre des locaux de comparaison présentant des caractéristiques comparables au local loué.

(ii) Lesdits loyers de base additionnés du dixième des prix de cession de droit au bail et/ou des indemnités d'entrée pris à titre de référence pour la définition du loyer de base de renouvellement seront ceux concernés contractuellement au titre des trois dernières années précédant la date de renouvellement. » est remplacé par les stipulations suivantes :

« Seront alors pris en considération pour la fixation du loyer de base de renouvellement :

(i) Les loyers de base, au titre des locaux de comparaison présentant des caractéristiques comparables au local loué.

(ii) Lesdits loyers de base pris à titre de référence pour la définition du loyer de base de renouvellement seront ceux concernés contractuellement au titre des trois dernières années précédant la date de renouvellement. »

3°) ARTICLE 8 : LOYER

8.1.5 Contrôle du Chiffre d'Affaires

Au point 8.1.5 de l'article 8 du Bail, le paragraphe d) est remplacé par les dispositions suivantes :

« (d) Si à l'occasion d'un contrôle, il se révélait un écart de plus de 2 % par rapport au Chiffre d'Affaires déclaré, les frais de contrôle seront à la charge du Preneur et le montant complémentaire de loyer à payer correspondant à cet écart sera majoré de plein droit, sans mise en demeure préalable, des intérêts de retard visés à l'article 27, calculés à compter de la date à laquelle les sommes auraient dû être payées, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire prévue à l'article 26 »

4^e) ARTICLE 8 : LOYER

8.2. Modalités de paiement des loyers et charges

8.2.1 Stipulations générales

A l'article 8.2.1 du bail, le paragraphe suivant : « Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre de chaque année, et ce, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail. » est complété par les dispositions suivantes :

« A titre exceptionnel le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyer pour la période courant entre la Date de Prise d'Effet du Bail et l'ouverture du Local au public, dans la limite d'une durée de deux mois.

Il est rappelé que cette disposition concerne exclusivement le loyer. Nonobstant cette franchise de loyer, le Preneur sera redevable de l'intégralité de sa quote-part de charges et de ses cotisations au fonds marketing dès la prise d'effet du Bail, tel qu'il est précisé aux articles 11 et 20 du Bail. ».

5^e) ARTICLE 9. DEPOT DE GARANTIE

9.5 Conservation par le Bailleur

L'article 9.5 du bail est remplacé par les dispositions suivantes :

« En cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution par le preneur de ses engagements ou pour une faute quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres. »

6^e) ARTICLE 10. PRISE DE POSSESSION DU LOCAL PAR LE PRENEUR ET OUVERTURE AU PUBLIC

10.1 Livraison du Local

A l'article 10.1 du Bail, le paragraphe :

Les Parties conviennent que le Preneur aura la faculté de résilier le Bail... *jusqu'à*...il sera réputé avoir averti par écrit le Bailleur dans les conditions du présent Article ; et verser au Propriétaire une indemnité de dédit de deux (2) ans de Loyer de Base (*l'Indemnité de Dédit*) à la date à laquelle le Preneur sera réputé avoir exercé sa faculté de dédit. » est remplacé par les dispositions suivantes :

« Les Parties conviennent que le Preneur aura la faculté de résilier le Bail avant la Date de Prise d'Effet sous réserve de respecter les deux (2) conditions cumulatives ci-après : (a) avertir le Bailleur par écrit au moins trois (3) mois à l'avance, étant précisé que si le Preneur :

(i) ne se présentait pas à la date fixée dans la Convocation ; ou

(ii) refusait de prendre possession du Local alors que celui-ci est Achievé ;

il sera réputé avoir averti par écrit le Bailleur dans les conditions du présent Article ; et verser au Propriétaire une indemnité de dédit d'une (1) année de Loyer de Base (*l'Indemnité de Dédit*) à la date à laquelle le Preneur sera réputé avoir exercé sa faculté de dédit. »

7) ARTICLE 10. PRISE DE POSSESSION DU LOCAL PAR LE PRENEUR ET OUVERTURE AU PUBLIC

10.2 Travaux d'aménagement initiaux du Preneur

A l'article 10.2.1 du Bail, le paragraphe : « A défaut de remise par le Preneur, dans le délai requis, d'un dossier descriptif des travaux complet et conforme, il sera redevable à l'égard du Bailleur d'une indemnité irréductible et forfaitaire de 1.000 € par jour de retard, et ce, jusqu'à remise du dossier d'aménagement complet et conforme au Bailleur et/ou à son représentant. » est remplacé par les dispositions suivantes :

« A défaut de remise par le Preneur, dans le délai requis, d'un dossier descriptif des travaux complet et conforme, il sera redevable, **sauf cas de force majeure dûment justifié**, à l'égard du Bailleur d'une indemnité irréductible et forfaitaire de 500 € par jour de retard, et ce, jusqu'à remise du dossier d'aménagement complet et conforme au Bailleur et/ou à son représentant. »

8) ARTICLE 10. PRISE DE POSSESSION DU LOCAL PAR LE PRENEUR ET OUVERTURE AU PUBLIC

10.3 Ouverture au public du Programme et du Local

A L'article 10.3.3 du Bail, le paragraphe : « A défaut, le Preneur devra verser au Bailleur une indemnité irréductible d'un montant représentant trois (3) mois de Loyer de Base TTC puis un (1%) du Loyer de Base annuel TTC par jour calendaire de retard dans l'ouverture du Local.» est remplacé par les dispositions suivantes :

« A défaut, le Preneur devra verser au Bailleur une indemnité irréductible d'un montant représentant un (1%) du Loyer de Base annuel TTC par jour calendaire de retard dans l'ouverture du Local ».

9^e) ARTICLE 13. ENTRETEN – TRAVAUX

13.1 Charges et réparations

L'article 13.1.1 du bail est supprimé et remplacé par les dispositions suivantes :

« 13.1.1 Le Preneur devra maintenir en bon état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propriété, l'ensemble du Local, les installations techniques, les vitrages, les accessoires, l'équipement et la devanture, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé. »

13.2 Travaux du Bailleur

Le premier paragraphe de l'article 13.2 du bail est complété par les dispositions suivantes :

« Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour limiter la gêne pouvant résulter de ses travaux et pour que ceux-ci n'entravent pas l'accessibilité et/ou la visibilité du Local. Le Bailleur informera préalablement le Preneur de la réalisation desdits travaux si ceux-ci impactent directement le Local. »

Le troisième paragraphe de l'article 13.2 du Bail est modifié comme suit :

« Le Preneur devra déposer tous agencements intérieurs ou appareils ou autres rendus nécessaires par l'exécution des travaux. Il devra laisser au Bailleur libre accès au local pour permettre la réalisation desdits travaux. Les frais de dépose et gardiennage nécessaires à l'exécution desdits travaux seront partagés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur. Toutefois, dans l'hypothèse où lesdits frais sont occasionnés par des travaux du Bailleur expressément visés à l'article R.145-35 du Code de commerce lesdits frais resteront exclusivement à la charge du Bailleur. »

Le quatrième paragraphe de l'article 13.2 du Bail est modifié comme suit :

« Le Preneur devra laisser traverser le Local par toutes canalisations nécessaires et supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, tout remplacement de ses compteurs dans le Local ou de ses installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité et des fluides de chauffage ou conditionnement d'air. »

10°) ARTICLE 39. ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR – ENSEIGNE

39.2 Non concurrence

L'article 39.2 du Bail est modifié comme suit :

« Le Preneur s'interdit à compter du jour de la signature des présentes et pendant toute la durée du présent Bail, de sa prorogation et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de 2000 mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Commercial. »

11°) ARTICLE 41 : LOYER.

Article 40.1. Loyer de base

L'article 40.1 du Bail est complété par les stipulations suivantes :

« A titre exceptionnel, et sans préjudice de l'application de l'article 8.1.2 c) du Bail, le Bailleur accepte de réduire le loyer de base annuel du Local défini aux articles 8 et 40.1 du Bail, dans les conditions suivantes :

- Pour la première année commençant à compter de la date de Prise d'Effet du Bail, le loyer annuel de base s'élèvera à 38.250 Euros (Trente-huit mille deux cent cinquante Euros) Hors Taxes et Hors Charges, la TVA qui incombe au Preneur étant facturée en sus ;

- Pour la deuxième année commençant à compter du premier anniversaire de la date de Prise d'Effet du Bail, le loyer annuel de base s'élèvera à 40.500 Euros (Quarante mille cinq cents Euros) Hors Taxes et Hors Charges, la TVA qui incombe au Preneur étant facturée en sus ;

Ces montants de loyer s'entendent en valeur dernier indice ILC publié à la Date de Prise d'Effet du Bail. Ils seront indexés en plus ou en moins de plein droit et sans aucune formalité ou demande, chaque année, dans les conditions de l'article 8.1.2.c du Bail, en fonction des variations de l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est précisé que, d'accord entre les parties, le montant de 45.000 euros (quarante-cinq mille euros) Hors Taxes et Hors Charges, en valeur de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE à la date de Prise d'effet du Bail, constitue bien le loyer de base annuel. »

12°) ARTICLE 25. RESTITUTION DU LOCAL

A l'article 25.3 du bail, le paragraphe :

« Il devra rendre les lieux loués en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel et stock. »

Est supprimé et remplacé par les stipulations suivantes :

« Il devra rendre les lieux loués en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel et stock. ».

13°) ARTICLE 35 FRAIS ET HONORAIRES

L'article 35 du bail est remplacé par les dispositions suivantes.

« Chacune des Parties conservera à sa charge les frais et honoraires de leurs conseils respectifs quant à la rédaction des présentes.

En outre, le Preneur supportera les frais prévus à l'article 41 du Bail. »

Fait à Paris ,

Le 20/11/23

En 3 exemplaires originaux

Le Bailleur	
Le Preneur	

1 Bail, le
e Euros)

1 date de
ille cinq
durée en

du Bail,
e année,
2 publié

2 euros)
publié
nnuel »

ombent

ombent

quant à