

NAMI

Ensemble commercial MARQUES AVENUE ROMANS

Société : DEA MAX ROMANS SAS en cours
de constitution

Signataire : Monsieur David DJEBALI

Lot n° : 18 B

Surface : 114 m²

ENTRE LES SOUSSIGNES :

NAMI INVESTMENT, Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, au capital initial de 5.180.000 €, dont le siège social est à Paris (8^{ème}) 22 rue du Docteur Lancereaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 505.183.731,

Représentée par sa société de gestion, la société **AEW CILOGER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 828.510 €, dont le siège social est sis à Paris 75008, 22 rue du Docteur Lancereaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 10 juillet 2007 sous le numéro GP-07000043,

Et AEW CILOGER elle-même représentée par Monsieur **Nicolas PETIT**, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dite "Le Bailleur",
D'UNE PART,

ET :

Monsieur David DJEBALI agissant tant pour son compte que pour la société DEA MAX ROMANS en cours de constitution

Société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 Euros

Dont le siège social est C.C. MARQUES AVENUE - 60, avenue Gambetta – 26100 Romans-sur-Isère en cours de constitution

ci-après dite "Le Preneur",
D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :

que le local n°18B (ci-après dénommé le « Local »), objet du présent Bail (ci-après dénommé le « Bail »), dépendent d'un ensemble commercial dit :

MARQUES AVENUE - 60, avenue Gambetta – 26100 Romans-sur-Isère
(ci-après dénommé le « Centre commercial » ou le « Centre »)

PREAMBULE

Il est préalablement convenu entre les Parties et ce, conformément au Règlement intérieur ci-annexé, et dont le Preneur a pris connaissance, au titre d'une condition essentielle et déterminante, sans laquelle la présente convention n'aurait pas été signée, que le Preneur déclare et certifie que les produits vendus au sein de la cellule qu'il envisage d'exploiter sont des produits majoritairement fabriqués par son outil industriel, ou celui de ses sous-traitants, celui de l'une de ses sociétés mère, sœurs ou filiales ou celui de toute autre société auprès de laquelle a été contracté un mandat lui en autorisant la diffusion et qu'il s'engage à maintenir cette condition pendant toute la durée d'exploitation.

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

I - STIPULATIONS PRINCIPALES

1. Le présent contrat n'est pas un contrat de prestation de services, mais un contrat de louage de choses. Il précise les obligations du Bailleur en matière de délivrance de la chose louée et celles du Preneur en contrepartie de l'occupation des Locaux.

2. Les Parties reconnaissent avoir toutes deux négocié de bonne foi l'ensemble des conditions générales et particulières du Bail, lesquelles constituent ensemble un tout indivisible, chacune ayant eu le temps de consulter ses Conseils, de poser à l'autre Partie les questions qui lui paraissaient déterminantes de son consentement et d'en recevoir les réponses, et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature. Le Bail constitue en conséquence un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil.

3. Le Preneur reconnaît qu'il a pour sa part apprécié, le cas échéant avec ses conseils, le chiffre d'affaires prévisionnel qu'il pourrait réaliser dans les Locaux, sans que le Bailleur n'ait eu à valider une telle analyse, qui ne relève pas de son domaine.

Le loyer de base a été fixé d'un commun accord des Parties, librement, à l'issue des négociations qui ont eu lieu. Il est indépendant du chiffre d'affaires qu'y développera le Preneur.

Le loyer variable additionnel correspond au pourcentage habituellement pratiqué pour l'activité visée à la destination contractuelle.

4. Comme toute zone commerciale, le Centre est soumis aux aléas économiques et à l'évolution des technologies et des habitudes des consommateurs.

Les commerçants qui composent le Centre constituent sa commercialité, ce qui impose le respect de règles de vie commune, qui sont reprises dans le Règlement Intérieur.

Le Bailleur est le garant du respect de ces règles, dans l'intérêt de tous. Il s'engage par ailleurs à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour commercialiser les locaux du Centre, mais il ne peut en aucun cas fournir ou garantir aux exploitants du centre une quelconque commercialité, un taux d'occupation donné ou un quelconque chiffre d'affaires.

Le Preneur, en tant que professionnel, déclare contracter aux présentes en acceptant les aléas économiques pouvant résulter des évolutions et/ou modifications technologiques, de l'économie nationale ou internationale, de la zone d'implantation du Centre, de la concurrence, du dynamisme des commerçants, du maintien, de la transformation ou de la disparition des commerces constituant le Centre, et accepte d'en assumer le risque par dérogation aux dispositions de l'article 1195 du Code civil résultant de l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 et renonce par ailleurs à tout recours à l'encontre du Bailleur de ces chefs.

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et notamment des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce que le Preneur s'engage à respecter.

Les dispositions du présent Bail seront applicables tant au Preneur qu'à ses éventuels successeurs et tant pendant la durée du présent Bail que pendant ses éventuels renouvellements et prorogations.

Le présent Bail emporte novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet les mêmes locaux.

1.1 DESIGNATION

Le Bailleur donne par les présentes à Bail au Preneur, qui accepte, un local commercial portant le **n°18 B**, dépendant de l'ensemble commercial MARQUES AVENUE, défini dans l'exposé qui précède.

Ce local, livré brut de gros œuvre, fluides en attente, d'une surface utile de **114 m² environ** (20% de réserves incluses) est identifié en jaune sur le plan de situation joint en annexe.

Les surfaces ainsi définies sont calculées de milieu de cloison sans déduction aucune pour les poteaux, trémies, réseaux, cloisons intérieures, ... et pourront varier de 5 % sans que les conditions des présentes soient remises en cause. Au-delà, le Preneur aura la faculté d'exiger un ajustement du loyer au prorata des surfaces effectivement constatées par le géomètre du Preneur, à compter de cette constatation. La demande du Preneur devant, en tout état de cause, intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la mise à disposition du local.

1.2 - DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE

1.2.1 Le Bail est consenti pour une durée de dix (10) années qui prendra effet à la date de livraison du Local qui interviendra **le 10 décembre 2019 au plus tard**.

1.2.2 Le Bail aura une durée ferme de 6 années, le Preneur renonçant à la faculté de résiliation triennale prévue par l'article L. 145-4 du Code de commerce, seulement pour la première période triennale. Le Preneur aura la faculté de donner congé au terme de la deuxième période triennale, puis par la suite au terme de chaque période triennale durant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, dans les termes de la loi. Le Bailleur pourra donner congé dans les termes de la loi.

1.2.3 A défaut de congé du Preneur, ou de refus de renouvellement par le Bailleur, les éventuels renouvellements successifs interviendront chacun pour une période de dix années et ce par dérogation à l'article L. 145-12 du code de commerce.

1.2.4 Un état des lieux de sortie sera établi en deux exemplaires au jour de la restitution des locaux par le Preneur au Bailleur, amiablement et contradictoirement entre les Parties ou par un tiers mandaté par elles. A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés des Parties.

1.2.5 Si le Bailleur est ou devient titulaire d'un contrat de Bail à construction, d'un contrat de Bail emphytéotique ou d'un contrat de crédit-Bail, lequel pourrait le cas échéant intervenir en cours de Bail, le Bail et/ou ses renouvellements et prolongations ne pourront avoir une durée supérieure à la durée de ces contrats et prendront fin avec eux, ce que le Preneur reconnaît expressément. Par ailleurs le Preneur reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du Bailleur à construction, du Bailleur emphytéotique ou du crédit Bailleur, le Preneur se devant alors de libérer les locaux.

1.3 - ACTIVITES AUTORISEES

Les Lieux Loués devront être utilisés exclusivement à :

- Définition de l'activité autorisée : la vente de prêt-à-porter homme, femme et accessoires s'y rapportant, fourrures, cuirs, visons
- Marques des produits vendus : MAX & MOI

Le Preneur déclare et certifie que les produits vendus au sein de la cellule qu'il envisage d'exploiter sont des produits majoritairement fabriqués par son outil industriel, ou celui de ses sous-traitants, celui de l'une de ses sociétés mère, sœurs ou filiales ou celui de toute autre société auprès de laquelle a été contracté un mandat lui en autorisant la diffusion et qu'il s'engage à maintenir cette condition pendant toute la durée d'exploitation.

Compte tenu de la spécificité du Centre Commercial et du concept Marques Avenue tel que défini plus amplement à l'article 4.2.1 ci-après, cette condition est essentielle et déterminante pour les parties, sans laquelle, la présente convention n'aurait pas été signée.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à exploiter les Lieux Loués dans le respect des autorisations administratives obtenues (CDAC) et conformément au concept Marques Avenue.

1.4 – ENSEIGNE

Le Preneur s'engage à exploiter son local sous l'enseigne suivante :

MAX & MOI

Il s'oblige, pour la durée du Bail à maintenir cette enseigne, sans préjudice d'une éventuelle déspecialisation sur le fondement des articles L145-47 et suivants du Code de commerce.

1.5 - LOYER

1.5.1 Loyer fixe

Le Preneur devra régler un loyer fixe établi sur la base annuelle hors taxes et hors charges de **38 760 € (TRENTE HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS)**.

Le loyer fixe indiqué ci-dessus s'entend en date de valeur de l'indice national des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE paru à la date de signature du Bail.

Ce loyer fixe sera définitivement déterminé, par actualisation, laquelle sera effectuée de plein droit sans aucune formalité ni demande à la date d'entrée en vigueur du loyer fixe, c'est-à-dire à sa date de première facturation.

L'actualisation se fera en fonction de la variation de l'indice INSEE des Loyers Commerciaux, l'indice de référence étant le dernier indice INSEE des Loyers Commerciaux paru à la date de signature du présent Bail et l'indice de comparaison étant le dernier indice INSEE des Loyers Commerciaux paru à la date d'entrée en vigueur du loyer fixe.

Le loyer fixe actualisé, sera dans les conditions plus amplement précisées ci-après (5.2), indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, chaque année à la date anniversaire de son entrée en vigueur, en fonction des variations de l'indice national des Loyers Commerciaux publié par l'I.N.S.E.E. (base 100 – 1^{er} trimestre 2008).

Il est expressément convenu entre les parties qu'à chacun des éventuels renouvellements successifs du Bail, et ce indépendamment de sa durée, le loyer fixe de renouvellement sera fixé à la valeur locative des locaux loués, qui s'appréciera par référence exclusive aux loyers fixes pratiqués sur le centre commercial, en donnant la préférence aux loyers fixes les récemment négociés.

Le Preneur reconnaît que les dispositions statutaires, et notamment celles de l'article L.145-34 du Code de commerce, ne trouvent pas à s'appliquer au loyer du Bail. C'est donc en tant que de besoin uniquement qu'il renonce expressément par les présentes au bénéfice des dispositions de cet article, en ce compris dans sa rédaction issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014.

Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal, qui seront pondérées respectivement à 0,5 et 0,3, uniquement dans ce cadre, cette pondération ne s'appliquant pas au calcul des charges.

Les loyers de référence seront le cas échéant, corrigés par la réintégration, à hauteur d'1/10^{ème}, du montant d'éventuels droits d'entrée ou prix de cession du droit au Bail.

A défaut d'accord, les Parties entendent expressément se soumettre à la compétence du Juge des loyers commerciaux du lieu de situation du centre pour fixer le loyer fixe de renouvellement dans le cadre des dispositions contractuelles ci-dessus et par référence aux dispositions non contraires de l'article L. 145-33 du Code de commerce.

Il est par ailleurs expressément convenu entre les Parties que la clause de loyer variable additionnel sera en toute hypothèse reconduite, comme les autres clauses et conditions du Bail, sans changement, à l'occasion de chacun des éventuels renouvellements du Bail.

1.5.2 Loyer variable additionnel

Le Preneur devra en outre régler un loyer variable additionnel, dû en complément du loyer fixe susvisé, fixé à 0,75% Hors Taxes du chiffre d'affaires Hors Taxes réalisé par le Preneur dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués.

Il est expressément convenu qu'à l'occasion des renouvellements successifs du présent Bail, la présente clause du loyer variable additionnel sera maintenue à l'identique et produira tous ses effets, ledit loyer variable additionnel venant en tout état de cause en supplément du loyer fixe de renouvellement tel que déterminé selon les modalités énoncées ci-dessus à l'article 1.5.1.

1.5.3 Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer et ses accessoires s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée. Le Bailleur ayant exercé l'option prévue par l'article 260, 2° du code général des impôts, le Preneur s'engage par conséquent à acquitter entre les mains du Bailleur en sus du loyer et de ses accessoires, tout montant de taxe sur la valeur ajoutée qui sera dû à l'occasion du présent Bail. Si pour une raison quelconque, le Bail venait à être légalement assujéti à une autre taxe, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

1.5.4 Date d'entrée en vigueur du loyer

Le Loyer sera dû à compter de la prise d'effet du Bail et pour la 1ère fois prorata temporis en fonction du nombre de jours du trimestre en cours restant à courir.

1.6 – DEFINITION ET CONTROLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

1.6.1 Définition du chiffre d'affaires

Par Chiffre d'affaires servant d'assiette au calcul du loyer variable additionnel, il est entendu le prix facturé Hors Taxes par le Preneur pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes facturées pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués ou des surfaces communes, sans préjuger de la régularité de ces dernières activités.

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, télécopies, téléphone, internet ou démarches, donnés ou reçus dans les lieux loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile ou de vente à l'exportation ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date ou le crédit est accordé, et ce quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois, ne seront pas inclus, ou seront déduits, dans la mesure où ils auront été incorporés dans le chiffre d'affaires du Preneur, les rabais, remises, ristournes, ainsi que les restitutions de commandes annulées, effectuées dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients, du chef des marchandises retournées ou échangées, ainsi que toutes sommes perçues par le Preneur pour les repas et boissons servis à son personnel.

En cas de cession du présent Bail, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer, dans les conditions exposées ci-dessus, sera celui qui aura été réalisé par le cédant au cours de l'année civile précédent celle pendant laquelle sera intervenue la cession et ce, jusqu'à ce que le cessionnaire ait réalisé une année civile complète d'exploitation effective.

1.6.2 Contrôle du chiffre d'affaires

1.6.2.1 Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur :

- En vue de l'établissement de statistiques du fonctionnement de l'ensemble commercial, une déclaration de son chiffre d'affaires mensuel et ce dans les cinq jours suivant la fin de chaque mois,
- Dans le mois suivant la fin de chaque trimestre, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le trimestre précédent. Les états trimestriels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse en suivre tous les détails,
- Dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée,
- Dans les soixante jours consécutifs à l'arrêté des comptes, le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'administration fiscale.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut de respect par le Preneur des obligations qui précèdent entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de cent cinquante euros (150 €) par jour de retard.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que la partie fixe du loyer.

1.6.2.2 Caisses enregistreuses

Le Preneur devra utiliser un procédé électronique de comptabilisation pour enregistrer toutes ses opérations, à l'exclusion de tout procédé notamment manuel ne permettant pas de retracer l'ensemble des opérations effectuées.

1.6.2.3 Comptabilité

Le Preneur tiendra d'autre part, pendant toute la durée du présent Bail, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, ou toute personne par lui autorisée, dans, sur ou à partir des locaux loués ; ces livres et documents devront être conservés par le Preneur pendant trois années à partir de la fin de chaque année, de manière à permettre le contrôle du Bailleur, et lui seront éventuellement communiqués dans le mois de la demande qui en serait faite.

1.6.2.4 Contrôle comptable

Le Bailleur aura d'autre part le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état trimestriel ou annuel, à un contrôle des livres et documents (journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livre de caisse, bandes de caisses, etc.) tenus par le Preneur et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé sur, dans ou à partir des lieux loués.

Tout refus du Preneur de se soumettre au contrôle comptable un mois après une mise en demeure non suivie d'effet, entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation, de plein droit, du Bail.

1.6.2.5 Sanctions

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent (2%) le chiffre d'affaires déclaré, les frais de contrôle comptable seront supportés par le Preneur, sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur.

Toute fraude ou tentative entraînera la résiliation de plein droit du Bail ; le Preneur devra en outre régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant à titre de pénalité forfaitaire.

1.7 - DEPOT DE GARANTIE

1.7.1. Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur à la prise d'effet du Bail, et maintenir pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et/ou prorogations, un dépôt de garantie correspondant à un trimestre de loyer fixe hors taxes.

Le dépôt de garantie sera actualisé à la date de la prise d'effet du Bail, de la même façon que le loyer fixe. Le complément résultant de l'actualisation sera versé par le Preneur au Bailleur à la première demande de celui-ci.

1.7.2. Cette somme sera d'autre part, augmentée ou diminuée, à l'occasion de chaque modification du montant du loyer fixe, notamment par l'effet de la clause d'indexation, de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer fixe HT.

1.7.3 Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts sera remboursé en fin de jouissance du Preneur, après remise des clés et déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, accessoires, intérêts, pénalités, indemnités d'occupation, sommes dues au titre des travaux, impôts remboursables, réparations, ou tous autres titres.

En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Si pour quelque raison que ce soit le dépôt de garantie était utilisé par le Bailleur en cours de Bail pour le règlement de toute somme due par le Preneur, celui-ci devrait immédiatement reconstituer ledit dépôt, à peine d'application si bon semble au Bailleur de la clause résolutoire prévue à l'article 7.3 des présentes.

1.7.4. En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L.622-24 et L.622-25 du Code de commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur aura pour conséquence impérative l'obligation de verser immédiatement le dépôt de garantie dû dans les termes du présent Bail et des conditions particulières et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

1.7.5 Dans le cas de cession telle que prévue à l'article 4.4.3, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires réalisé par le cédant jusqu'au jour de la cession, le cessionnaire devant verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du Bail. Le dépôt de garantie ne sera en aucun cas transmissible au cessionnaire par voie de cession ou apport de fonds de commerce.

II - STIPULATIONS PARTICULIERES

Condition suspensive :

Il est ici précisé que le Local sera issu de la division du local portant le numéro 18 actuellement loué.

En conséquence, les Parties conviennent que la prise d'effet du Bail est soumise à la double condition suspensive de l'obtention par le Bailleur de la libre disponibilité juridique et matérielle du local n°18 et de la réalisation des travaux de division dudit local.

La condition suspensive susvisée devant être levée au plus tard le 30 novembre 2019.

En cas de réalisation de ladite condition suspensive dans le délai prévu, le Bail prendra effet de plein droit à la date de livraison du Local.

Il est ici précisé que la réalisation de la condition suspensive devra être notifiée au Preneur par courrier recommandé et/ou par remise en main propre.

A défaut de réalisation de la condition suspensive susvisée au plus tard le 30 novembre 2019, les Parties seront libérées de tout engagement l'une envers l'autre concernant le Local, sans indemnité de part ni d'autre, étant précisé que toutes les sommes éventuellement versées par le Preneur au Bailleur au titre du Bail, seront remboursées par ce dernier dans un délai maximum de trente jours à compter de la notification de non réalisation de la présente condition suspensive et à première demande du Preneur.

2.1 En cas de non-respect par le Preneur ou par ses successeurs, de la condition essentielle et déterminante énoncée dans le préambule, à savoir : la vente de produits fabriqués par l'outil industriel du Preneur, ou celui de ses sous-traitants, celui de l'une de ses sociétés sœurs ou filiales ou celui de toute autre société auprès de laquelle a été contracté un mandat lui en autorisant la diffusion, il sera fait application de la clause résolutoire de l'article 7.3.1.

2.2 Le Bailleur accepte de participer financièrement aux travaux d'aménagement immobilier et mobilier du Local du Preneur à hauteur d'un montant maximum de 55 000 € H.T. (cinquante-cinq mille euros hors taxes).

Le Bailleur remboursera le Preneur, dans la limite de 55 000 € H.T. sur production d'un appel de fonds émis par ce dernier accompagné des factures et justificatifs des paiements effectués aux entreprises mandatées pour la réalisation des travaux.

En outre, le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, préalablement, les devis quantitatifs, les descriptifs et décomptes définitifs des travaux afférents au local objet des présentes.

Si le coût définitif de ces travaux était inférieur au plafond de 55 000 € H.T., la participation du Bailleur serait calculée sur le coût réel.

A défaut de production de la facture et des justificatifs de paiement effectués aux entreprises mandatées pour la réalisation des travaux, dans un délai de 6 mois à compter de la prise d'effet du présent bail, le Preneur ne pourra plus réclamer au Bailleur de sommes au titre de la participation prévue ci-dessus.

Le règlement par le Bailleur n'emportera pas pour celui-ci reconnaissance de la responsabilité des travaux, de leur direction et de leur coordination et la souscription des polices d'assurance obligatoires de travaux ; toutes ces obligations étant supportées par le Preneur qui s'y engage.

2.3 A titre exceptionnel et par dérogation expresse à l'article 1.2.2 du Bail, le Preneur aura la faculté de donner congé pour le terme de la première période triennale puis par la suite pour le terme de chaque période triennale durant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, dans les conditions visées audit article.

2.4 A titre exceptionnel, le montant annuel du loyer fixe hors taxes et hors charges stipulé à l'article 1.5.1. du Bail, dûment actualisé et indexé dans les conditions stipulées audit article, sera réduit de :

- 5 700 euros/HT/HC/AN (cinq mille sept cents euros hors taxes, hors charges par an) pendant une période de 12 mois à compter de la date de prise d'effet du Bail,

Ce montant sera imputé par quart sur chaque appel trimestriel de loyer fixe sur les périodes considérées.

Le loyer fixe, dûment actualisé et indexé dans les conditions du Bail sera dû, conformément aux dispositions contractuelles et sans imputation d'aucune réduction, à compter du 1^{er} anniversaire de la date de prise d'effet du Bail.

Pendant la période de réduction du loyer fixe, toutes les clauses et conditions du Bail produiront leurs pleins et entiers effets en ce compris la clause d'actualisation et d'indexation ainsi que la clause de loyer variable additionnel.

2.5 En cas de non-respect par le Preneur ou par ses successeurs, de la condition essentielle et déterminante visée à l'article 4.2.1 a) du présent Bail, à savoir : le respect par le Preneur d'un écart de prix minimum de 30% par rapport aux prix effectivement pratiqués pour les mêmes produits dans le circuit de distribution habituel des produits concernés, et/ou la réponse à toute demande d'information relative au contrôle prix faite par l'Association des Exploitants et/ou le Bailleur, il sera fait application, si bon semble au Bailleur, de la clause résolutoire de l'article 7.3.1.

Le Bail est conclu notamment aux clauses particulières faisant l'objet des stipulations particulières ci-dessus négociées entre les parties qui complètent et/ou se substituent aux dispositions générales du Bail auxquelles elles renvoient s'il y a lieu. Ces dispositions constituent pour le Preneur une condition essentielle et déterminante du Bail en l'absence desquelles il n'aurait pas contracté et ne sont consenties par le Bailleur qu'à titre exceptionnel.

Les articles 2.2 à 2.4 étant par ailleurs consentis par le Bailleur à titre strictement personnel **Monsieur David DJEBALI agissant tant pour son compte que pour la société DEA MAX ROMANS en cours de constitution**, il est donc entendu que ces conditions particulières ci-dessus deviendront caduques et de nul effet, sans indemnité de part ni d'autre, les conditions générales auxquelles elles dérogent reprenant alors leur plein et entier effet, dès lors que **Monsieur David DJEBALI agissant tant pour son compte que pour la société DEA MAX ROMANS en cours de constitution** ne sera plus titulaire du Bail, pour quelque raison que ce soit, comme par exemple en cas de cession, ce que cette dernière accepte expressément.

III – LIVRAISON DU LOCAL – PRISE DE POSSESSION

3.1 Dans l'hypothèse où aucune date n'aurait été fixée à l'article 1.2.1 ci-dessus, le Bail prendra effet à la date de livraison du local, telle que déterminée selon la procédure suivante :

Le Bailleur convoquera, par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de huit jours, le Preneur à une réunion de livraison du local au cours de laquelle il sera dressé un Procès-Verbal de livraison qui vaudra prise de possession par le Preneur.

A la date fixée par le Bailleur pour la livraison du Local, les travaux incombant au Bailleur sur le Local, tels que définit au cahier des charges descriptif preneur, seront achevés et l'état général du Centre Commercial sera suffisamment avancé pour que le preneur puisse engager ses travaux d'aménagement.

Il sera établi un état des lieux amiablement et contradictoirement lors de la prise de possession, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au paragraphe précédent, il sera établi par huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec avis de réception, pour que la prise de possession puisse avoir lieu au plus tôt après la date initialement prévue.

En cas de nouvelle absence du Preneur, le Bailleur aura la possibilité, soit de dresser un Procès-Verbal de livraison donnant ainsi tous ses effets au présent Bail, soit de dresser un procès-verbal de carence rendant ainsi les présentes nulles et non avenues et le Bail sera considéré comme n'ayant jamais pris effet, le Bailleur disposant dans ce cas immédiatement du local.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre de clause pénale forfaitaire, une indemnité correspondant à une année de loyer fixe actualisé, charges et taxes comprises en compensation du préjudice subi par le Bailleur au titre notamment de l'absence d'ouverture du local du Preneur, de la recommercialisation, et de la perte de loyer et de charges pendant la période de recommercialisation.

Il en sera de même si antérieurement à la date de prise d'effet du Bail, le Preneur manifestait sa volonté de ne plus donner suite au présent Bail.

Il est ici précisé que l'obligation de délivrance de la chose louée ne prendra effet qu'à compter de la réception par le Preneur de la notification par le Bailleur de la date de livraison du local. Jusqu'à cette date, le Bailleur aura la faculté de se délier de tout engagement sans indemnité de part et d'autre, les sommes versées par le Preneur au Bailleur, à quelque titre que ce soit, lui étant, alors toutefois intégralement remboursées.

3.2 – Travaux du Preneur

Le Preneur devra effectuer ses travaux dans les plus brefs délais à compter de la livraison du Local, étant précisé que ces travaux devront être achevés, en toute hypothèse, au plus tard six (6) semaines après ladite livraison.

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le Cahier des charges – Descriptif technique.

Préalablement au démarrage de ses travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au Cahier des charges et sa compatibilité avec l'image du Centre Commercial. En cas de conformité, le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence dans le respect du Cahier des charges et des dispositions de l'article 4.3.2 des présentes.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution de ses travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'article 5.6.2 ci-après.

IV - MODALITES GENERALES DE JOUISSANCE

Les parties pendant le cours du présent Bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage non contraires aux conditions suivantes que le Preneur s'engage à exécuter :

4.1 - ACTIVITES AUTORISEES

4.1.1 Ne pouvoir exercer dans les lieux que les activités limitativement énumérées par les stipulations principales, à l'exclusion de toutes autres (cf. § 1.3).

4.1.2 Ne pouvoir se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant en conséquence la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux de l'ensemble commercial et ce, pour toutes les activités, même similaires, de son choix.

4.1.3 Exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres exploitants du centre ; le Preneur devra faire en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

4.1.4 A compter de la signature du présent Bail et pendant la durée de celui-ci et de ses éventuels renouvellements, le Preneur s'interdit de s'intéresser, directement ou indirectement, et sous quelque forme que ce soit, à l'exploitation d'un commerce concurrent à celui exploité dans les lieux loués, et ce à l'intérieur d'un rayon de 100 (cent) kilomètres.

A son départ des lieux, quelle qu'en soit la cause, le Preneur s'interdit, pour une durée de trois ans, et dans un rayon de 100 (cent) kilomètres, de s'intéresser directement ou indirectement à quelque titre que ce soit à l'exploitation d'un commerce similaire à celui exploité dans les lieux loués.

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

4.2 - EXPLOITATION COMMERCIALE

4.2.1 - Modalités particulières d'exploitation

a) Pour conserver au centre son attractivité commerciale et son caractère discount, le Preneur s'engage, au titre d'une condition essentielle et déterminante sans laquelle la présente convention n'aurait pas été signée, à établir ses prix en respectant un écart de prix minimum de 30 % par rapport aux prix effectivement pratiqués pour les mêmes produits dans le circuit de distribution habituel des produits concernés.

Le Preneur s'engage à pratiquer le double étiquetage en annonçant pour chaque article les réductions de prix pratiquées par rapport aux prix conseillés les années précédentes par le fabricant. Il est ici précisé que le prix conseillé ne pourra être antérieur à trois ans et l'année à laquelle ce prix se rapporte devra être indiquée.

Dans le cadre de cet engagement du Preneur, l'Association des Exploitants et/ou le Bailleur ou son représentant se réservent le droit de procéder régulièrement, par le biais d'organismes indépendants, à des contrôles de prix dans le local objet des présentes, ce que le Preneur accepte expressément.

A cet effet, le Preneur s'engage d'ores et déjà à se soumettre à toute demande relative au contrôle de prix, qui pourrait lui être faite par le Bailleur ou son mandataire ainsi que par le (les) organisme(s) chargé(s) dudit contrôle.

A défaut de réponse du Preneur, dans les 15 jours, une mise en demeure lui sera adressée par courrier et sans réponse de sa part dans les 48 heures, une pénalité de retard de 15 euros par jour de retard lui sera demandée. Les pénalités ainsi perçues le seront au profit du Bailleur, elles pourront faire l'objet d'une réversion au profit de l'Association des Exploitants si celle-ci a engagé des frais pour faire respecter le contrôle des prix par le Preneur. S'il apparaît que la volonté du Preneur est de se soustraire à tout contrôle de prix, le Bailleur sera en droit de demander la résiliation de plein droit du présent Bail.

L'ensemble de ces dispositions s'imposera, au même titre que les autres conditions du Bail, au Preneur ainsi qu'à ses éventuels successeurs pendant toute la durée du présent Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations.

b) Compte tenu de la destination générale du centre qui vise à l'écoulement par des fabricants de hors-séries, de hors cours ou d'invendus il reste formellement précisé que l'emballage des produits vendus devra obligatoirement comporter :

* l'indication des causes générales du déclassement lorsque celles-ci sont d'origine qualitative.

c) Obligation dans sa surface commerciale d'apposer un panneau précisant l'identité du fabricant, la liste de ses marques et le caractère déclassé des produits vendus.

d) Il est précisé que les modalités stipulées aux alinéas précédents ci-dessus seront susceptibles d'être modifiées en vue de les adapter aux conditions économiques, réglementaires ou démarches ultérieures.

4.2.2 Maintien en état normal d'exploitation

Entreprendre ses installations et aménagements pour une mise en exploitation effective dans les plus brefs délais, et au plus tard six (6) semaines à compter de la date de livraison du local.

Maintenir, à compter de cette ouverture, les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale ; en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.

Conserver les locaux ouverts et éclairés pendant les douze mois de l'année de location sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le règlement intérieur de l'ensemble commercial annexé aux présentes sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires.

Exploiter la totalité des surfaces de son magasin disponible à la vente.

4.2.3 Garnissement

Tenir les lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires, charges et prestations ainsi que de l'exécution des clauses du présent Bail.

4.2.4 Autorisation

L'exercice de certaines activités, avec autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci ni garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ses activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard sans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, pour l'exercice des activités et au paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués.

4.2.5. Respect des réglementations et législations

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, aux règlements et aux ordonnances et en général, tous textes en vigueur ou à venir notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, la réglementation du travail, la protection de l'environnement et si besoin supporter le coût de la mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, le tout de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

4.3 - ENTRETIEN - REPARATIONS

4.3.1 Charges des réparations

4.3.1.1 Le Preneur se doit de tenir les locaux loués pendant toute la durée du Bail en bon état et effectuer à ses frais toutes les réparations sans distinction, grosses ou menues, à l'exception de celles de l'article 606 du Code Civil, participer aux travaux de modernisation ou aux réfections des parties communes ou galerie marchande.

Il doit se conformer aux règles en vigueur pour l'entretien et le contrôle des installations de protection contre l'incendie, faire surveiller et vérifier à ses frais les installations électriques, et pouvoir en justifier à première demande du Bailleur, déclencher les contrôles réglementaires propres à son Local en matière de sécurité d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) et s'y conformer, faire analyser, conformément à la loi, la qualité de l'air et de l'eau utilisés dans le Local et faire auditer deux fois par an ses cuisines, chambre froide et locaux de stockage s'il en existe.

Le Preneur devra effectuer sous sa responsabilité et à ses frais, tous travaux généralement quelconques de remise aux normes ou de conformité généralement quelconque, même de modification, en conformité de la réglementation actuelle ou future, ou qui pourraient être exigés par l'administration, en quelque matière que ce soit, notamment de sécurité, d'hygiène, d'environnement, de législation du travail, du Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage (DIUO) concernant le Centre.

Le Preneur devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il serait nécessaire et remplacer s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Le Preneur devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés, notamment par des infiltrations d'eau provenant des dits vitrages.

4.3.1.2 Il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les travaux afférents aux locaux limitativement énumérés à l'article R 145-35 du Code de commerce

4.3.2 Travaux du Preneur

4.3.2.1 Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur et dans les conditions définies par lui. Dans ce cas, le Preneur devra exécuter les travaux conformément aux règles de l'art et dans le respect des prescriptions du cahier des charges, sans que sa responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe accordée.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises du Bailleur pour le gros œuvre, l'électricité (hors parties privatives), la prospection et la détection incendie, dans le cadre de contrats auxquels le Bailleur restera étranger.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur devra se conformer à la législation en vigueur notamment celle relative aux interventions sur les matériaux

contenant de l'amiante et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des lieux loués ou du Centre.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au Bailleur, le tout, sans aucun recours contre le Bailleur.

Le Preneur et ses entreprises, Maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir."

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis à vis de toute personne, et notamment de la copropriété et des autres occupants du Village de Marques, à raison des dommages matériels ou immatériels résultant directement ou indirectement des travaux du Preneur. Le Preneur assumera toutes les conséquences financières des dommages pouvant résulter des travaux qu'il réalisera et indemnisera le Bailleur de tout préjudice que celui-ci pourrait subir du fait desdits travaux.

4.3.2.2. Le Preneur s'engage en outre, à maintenir le Local en permanence en conformité avec le standing du Centre et les caractéristiques du Cahier des charges, ainsi que de tous modificatifs ultérieurs dudit Cahier des charges, et notamment à effectuer des travaux d'amélioration et/ou de renouvellement de l'aménagement du Local, afin que le Local constitue en permanence un pôle d'attraction de clientèle. Ces travaux devront être réalisés dans les conditions précitées.

Si bon semble au Bailleur, celui-ci bénéficiera par voie d'accession en fin de Bail (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la prise de possession, soit en cours de Bail, quelle que soit la nature desdits travaux : finition, modification, amélioration ou réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination. Ces travaux seront, par dérogation expresse aux dispositions de l'article R. 145-8 du Code de commerce, pris en compte pour le calcul du loyer fixe, à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité.

Le Bailleur pourra également exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif.

4.3.3 Travaux

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Preneur devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer, toutes réparations, tous travaux, toutes modifications surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le centre ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéderait-elle 21 jours.

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

Il devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de télédistribution.

Le Bailleur, ou tout autre intervenant, qu'il serait amené à se substituer, aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils pouvant même desservir d'autres parties de l'ensemble commercial et qui traverseraient les locaux loués.

4.3.4 Information

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même, il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être personnellement tenu de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

4.4 – EXPLOITATION PERSONNELLE

4.4.1. Nantissement

Tout projet de nantissement sur le fonds exploité dans le local, objet du Bail, devant être consenti par le Preneur, devra, pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé, quinze jours au moins avant la conclusion d'un accord définitif avec la personne morale ou physique devant bénéficier de l'inscription.

En application des dispositions de l'article L511-2 du code des procédures civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du Bail, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds commerce du Preneur.

4.4.2. Sous-location, location gérance, substitution

Le local donné à Bail sera occupé personnellement par le Preneur.

Le Preneur ne pourra ni sous-louer, tout ou partie des locaux loués, ni se substituer toute personne ou société, sous quelque forme que ce soit même à titre gratuit dans leur jouissance, ni donner le fonds en location-gérance.

4.4.3 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail qu'en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, et en restant garant et solidaire de son cessionnaire et de tous autres successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, sous réserve d'avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

Aucune cession ne sera autorisée sans paiement au Bailleur de toutes sommes dues au titre du présent Bail, le compte devant être apuré au plus tard le jour de la cession par un règlement certifié par un organisme bancaire.

4.4.3.1 Droit de préférence

En cas de cession du Bail par le Preneur, le Bailleur, bénéficiera, pour lui-même ou toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préférence.

Le Preneur notifiera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception la promesse de cession signée des parties le cas échéant, ainsi que le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant, notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Toute cession devra prévoir qu'un état des lieux d'entrée sera établi en deux exemplaires au jour de la livraison des locaux loués au cessionnaire, en présence du Bailleur dûment appelé au moins 15 jours à l'avance, amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire, ou par un tiers mandaté par eux. A défaut, et par application des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce, il sera établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais partagés du Bailleur et du cessionnaire. Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison initiale des locaux au Preneur faisant foi dans les rapports entre le Bailleur et le Preneur.

La notification au Bailleur devra également comporter tous justificatifs utiles à démontrer la capacité du cessionnaire à respecter la clause de destination contractuelle définie à l'article 1.3 des présentes, et plus généralement les modalités particulières d'exploitation liées au concept du Centre Commercial Marques Avenue, tel que défini au paragraphe 4.2.1 ci-dessus.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

De convention expresse entre les parties, la notification du Preneur vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Dès notification de la décision du Bailleur au Preneur, les dispositions de l'article 1589 du Code Civil seront applicables.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans les quinze jours de la notification du Bailleur.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme ci-dessus, et notamment les dispositions relatives au droit de préemption, s'appliqueront à toutes les cessions, quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession onéreuse ou gratuite, qu'elle soit cession amiable ou par adjudication, à l'exception des cessions par apports ou apport fusion, les cessions à des sociétés mères ou sociétés contrôlées au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce qui ne sont pas visées par cette stipulation.

En cas d'adjudication, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préemption, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne :

- le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption
- les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport est substituée au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail, sans possibilité pour le Bailleur d'exercer son droit de préemption.

Dans ce cas, si l'obligation de garantie prévue à l'article 4.4.3.2. ci-dessous ne peut plus être assurée, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

4.4.3.2. Régularisation de la cession

En cas de cession régulière et sauf en cas d'exercice par le Bailleur de son droit de préférence, le Preneur restera, envers le Bailleur, garant solidaire de son successeur et de tous successeurs successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires dus en vertu du Bail pendant une période de 3 ans à compter de la date de prise d'effet de la cession le concernant. Par les présentes, le garant accepte que le délai d'information prévu à l'article L.145-16-1 du Code de Commerce soit porté à 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Tous cessionnaires successifs resteront, envers le Bailleur, garants solidaires de tous preneurs successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires dus en vertu du Bail, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession les concernant.

Le Bailleur doit par ailleurs être appelé à concourir à la cession par la notification prévue à l'article précédent.

Cette formalité n'emporte pour autant ni adhésion par le Bailleur aux clauses de l'acte de cession, ni une quelconque novation à ses droits et actions.

Les actes de cession devront obligatoirement être établis par un juriste professionnel : un original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, le Preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil.

4.4.3.3. Droit de préemption urbain

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement, son projet de cession à la commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans le délai légal.

Concomitamment à la notification faite à la commune, le Preneur devra effectuer la notification destinée au Bailleur et prévue à l'article 4.4.3.1 des présentes.

Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux mois et à défaut de préemption par la commune que le Bailleur pourra exercer le droit de préemption prévu à son profit dans les conditions définies à l'article 4.4.3.1 ci-dessus, le délai imparti au Bailleur pour exercer son droit de préférence étant alors ramené à un mois après l'expiration du délai imparti à la Commune pour préempter, sous réserve que le Preneur ait adressé au Bailleur la copie de la notification faite à la Commune afin de purger son droit.

4.4.3.4 Droit de préférence du Preneur

L'article L.145-46-1 du Code de Commerce prévoit, en cas de vente isolée par le Bailleur du seul local objet d'un Bail commercial à un tiers autre qu'un copropriétaire, un droit de préférence au profit du Preneur. Par les présentes, le Preneur renonce expressément à ce droit de préférence.

4.5. RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

4.5.1 En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.

4.5.2 En cas d'interruption dans le service de l'eau, ou gaz, de l'électricité, de la régulation ou d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, en cas de force majeure, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'ensemble commercial, en cas d'interruption pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, sauf en cas de carence établie et persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse.

4.5.3 En cas de modification ou d'interruption du gardiennage de l'espace commercial.

4.5.4 En cas de défaut d'exploitation des autres locaux du centre commercial.

4.5.5 En cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer contre ces risques.

4.5.6 En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du centre, de leur personnel, de fournisseurs, clients ou des personnes ou animaux dont ils auraient la garde pour tout trouble provenant de tiers.

4.5.7 Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur et à toute société de son Groupe, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

4.6 REGLEMENT - UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

4.6.1 Observation des règlements

S'obliger expressément à respecter les clauses et stipulations de tous documents régissant le fonctionnement de l'ensemble commercial et de l'ensemble immobilier dans lequel il se situe, dont le Preneur reconnaît avoir reçu copie (règlement intérieur, cahier des charges technique et statuts de l'Association des Exploitants, annexés aux présentes), ainsi que les directives et recommandations de l'administrateur du Centre et de tous gestionnaires mandatés par le Bailleur, et à les faire respecter par son personnel, par toutes personnes, dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc) et par tous ceux auxquels, à quelque titre que ce soit, il transférera la jouissance des Lieux Loués, s'il y est autorisé par ailleurs.

4.6.2 Modification du règlement intérieur

Le règlement intérieur pourra être à tout moment, modifié, complété ou précisé par le Bailleur sans toutefois que ces modifications puissent porter atteinte au bon fonctionnement de l'ensemble commercial.

4.6.3 Sanctions

Ces clauses et stipulations faisant comme les autres annexes partie intégrante des présentes, le Preneur accepte d'avance les mesures qui pourraient être décidées par le syndic de copropriété ou tout autre intervenant ayant qualité dans le cadre de la gestion des parties privatives et communes de l'ensemble commercial et de l'ensemble immobilier.

Toutefois, en cas de procédure sanctionnant une infraction quelconque à la réglementation générale du centre et un préjudice autre que celui exclusivement subi par le Bailleur ou par le syndic de la copropriété et qui leur serait propre, les dommages et intérêts, pénalités ou astreintes perçus, soit par le Bailleur, soit par le syndicat, devront être versés à ce dernier ou à l'administrateur du centre et constitueront des recettes compensatrices du compte des charges générales de la copropriété.

4.6.4 Utilisation des parties communes

Le Bailleur, ou son représentant, pourra s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès d'une partie des surfaces communes, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

Il pourra en tout temps fermer temporairement les surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions de construction, des réparations, des changements ou modifications. Sauf cas de force majeure, il devra laisser libre l'accès du personnel et du public aux locaux privatifs.

Il se réserve d'une manière générale, le droit d'apporter éventuellement pendant la durée du présent Bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes, il pourra également prendre toutes décisions concernant leur utilisation notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion du centre, sous la seule réserve de respecter la destination générale de l'ensemble commercial.

4.6.5. Dépôt et collecte des fonds

Le Preneur utilise son propre système de transport, de dépôt et de collecte de fonds, à ses risques et périls, dans le respect de la réglementation en vigueur, sans que puisse être recherchée la responsabilité du Bailleur.

Toutefois, le Preneur s'engage à respecter, et à faire respecter par le ou les transporteur(s) de fonds qu'il aura choisi(s), le cheminement à l'intérieur et à l'extérieur du Centre Commercial, en dehors de la présence du public, qui pourra lui être indiqué par le Bailleur ou son représentant dans le cadre de l'application des dispositions du décret n° 2000-1234 du 18 décembre 2000 déterminant les aménagements des locaux desservis par les personnes exerçant le transport des fonds. A cet effet, le Preneur est tenu d'observer les consignes générales et particulières définies par le Responsable du Centre Commercial en cette matière.

En toute hypothèse et quel que soit le moyen choisi par le Preneur pour gérer la collecte de ses fonds, il est expressément précisé que ni le Bailleur, ni le Responsable du Centre Commercial ne pourront voir leur responsabilité engagée, à quelque titre que ce soit, pour tous vols, agressions, détérioration des équipements et du contenu du local, tant à l'intérieur du Centre Commercial qu'à l'extérieur, y compris lors des manipulations et déplacements,... et d'une manière générale pour tous les actes qui pourraient remettre en cause l'intégrité des personnes, des matériels et des contenus transportés, ce que le Preneur accepte expressément.

4.7 ESTHETIQUE - ENSEIGNE

4.7.1 D'une manière générale, tout ce qui porte atteinte à l'esthétique du bâtiment devra être soumis à l'approbation du Bailleur et/ou son représentant, en particulier :

4.7.2 L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'enseignes, d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur ou derrière la vitrine, ainsi que dans ou sur les parties communes intérieures et extérieures ou le toit du bâtiment concerné, 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 révocable.

4.7.3 Le Preneur devra obtenir, pour toutes enseignes quelles que soient leur forme et emplacement, l'autorisation du Maître d'Œuvre de l'immeuble et de l'architecte de l'immeuble ensuite et l'autorisation du Bailleur ou de son représentant, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing de l'ensemble commercial, en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement : en cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du cahier des charges.

4.8 INSTALLATION DU MAGASIN

Le Preneur fera à ses frais, les aménagements nécessaires pour l'installation et l'exploitation de son activité et s'engage à réaliser ses travaux d'aménagement dans les règles de l'art et sans mettre en œuvre des matériaux susceptibles de présenter un risque pour la santé des usagers et à se conformer à toutes dispositions légales et réglementaires actuelles et à venir.

Les travaux d'aménagement devront être effectués dans le strict respect des dispositions du présent Bail et notamment de l'article 4.3.2, ainsi que de celles du cahier des charges Preneurs – descriptif technique.

Le Preneur fera son affaire des abonnements et raccordements nécessaires au fonctionnement de ses installations (fluides, télécommunications,...).

4.9 VISITE DES LIEUX

Le Preneur réservera au Bailleur ou aux personnes le représentant, ou dûment autorisées, le droit d'entrée dans les locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

V- CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

5.1 LOYER - MODALITES DE REGLEMENT

5.1.1 Point de départ et modalités générales

Les loyers, charges et accessoires seront dus à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le Preneur réglera son loyer fixe et son loyer variable en quatre termes trimestriels à échoir, payables en début de trimestre, suivant les modalités de prélèvement automatique ci-après stipulés au siège du Bailleur ou aux bureaux de la personne gérant en ses lieux et place les locaux.

Le loyer variable de la 1ère année est d'un commun accord arrêté à titre provisionnel à la somme de 30 € HT par mètre carré, la régularisation, en plus ou en moins, par rapport au chiffre d'affaires réel étant calculée à partir de la déclaration annuelle de chiffre d'affaires établie par le Preneur et arrêtée au 31 décembre suivant la date de prise d'effet du Bail.

Le loyer variable pour la période du 1er janvier suivant la prise d'effet du Bail au 31 décembre de la même année sera appelé provisionnellement sur la base du chiffre d'affaires Hors Taxes déclaré pour la période courant de la date d'ouverture du local au public au 31 décembre de la même année.

Si cette première période de référence ne porte pas sur une année entière, le chiffre d'affaires hors taxes de référence sera extrapolé pour 12 mois à partir du chiffre d'affaires hors taxes partiel existant.

Le loyer variable sera ensuite appelé provisionnellement chaque année sur la base du chiffre d'affaires hors taxes déclaré pour l'année précédente.

La régularisation entre les sommes appelées et les sommes réellement dues, calculées sur la base de la déclaration de chiffre d'affaires du Preneur pour l'année considérée, sera effectuée lors de l'appel du 2ème trimestre suivant cette année.

Dans l'hypothèse où le Preneur quitterait les Lieux Loués, pour quelque raison que ce soit, et notamment pour résiliation de Bail ou cession autorisée, celui-ci s'engage à fournir au Bailleur, avant son départ, le chiffre d'affaires réalisé dans les Lieux Loués pour l'année ou la fraction d'année au cours de laquelle aura lieu ledit départ.

Le Bailleur calculera le loyer sur la base du chiffre d'affaires qui lui aura été notifié et remettra, le cas échéant, au Preneur une facture complémentaire de loyer qui, sera payable avant le départ du Preneur.

5.1.2 Prélèvement automatique

Le Preneur s'engage à souscrire sans délai auprès de sa banque, une demande de prélèvement automatique des loyers, charges et accessoires sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de prélèvement au besoin par constitution d'un autre compte bancaire pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

Le Preneur autorise ainsi irrévocablement le Bailleur, ou le mandataire de son choix, à prélever sur ce compte bancaire les sommes qui lui seraient dues.

Le Preneur remettra au Bailleur, au plus tard à la livraison du Local, un exemplaire du mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé accompagné d'un RIB original. Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de non-respect dudit engagement, 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 définis à l'article 7.3.3. la signature des présentes valant mise en demeure, sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, vingt (20) jours avant la plus proche échéance, un nouveau mandat de prélèvement SEPA dûment complété et signé.

5.2. INDEXATION

Le loyer fixe actualisé dans les conditions prévues à l'article 1.5.1, sera indexé de plein droit et sans aucune formalité chaque année, à la date anniversaire de son entrée en vigueur, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE (base 100 : 1er trimestre 2008), indice que les Parties choisissent d'un commun accord.

Si cet indice n'est pas connu à la date d'indexation, il sera procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

5.2.1. Indices de référence et de comparaison - Calcul

Le taux de variation indiciaire sera calculé en utilisant :

a) comme indice de référence :

- pour la première indexation : le dernier l'indice national INSEE des loyers commerciaux publié à la date de première facturation du loyer fixe,

- pour les indexations ultérieures : l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation,

b) comme indice de comparaison :

- pour la première indexation et les indexations ultérieures : l'indice national INSEE des loyers commerciaux du même trimestre de l'année suivante, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'ajustement du loyer s'appliquera de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des Parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

5.2.2. Disparition ou non application

Si, en raison d'un retard dans la parution des indices, l'indice de comparaison n'était toujours pas publié à la date d'indexation, le loyer fixe serait provisoirement indexé sur la base du dernier indice publié à cette date et un rattrapage serait effectué dès lors que l'indice utile aura été publié.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'Indice national des Loyers Commerciaux, il serait à nouveau fait application de l'Indice national du Coût de la Construction.

Si l'Indice du Coût de la Construction avait disparu ou n'était plus alors publié, il serait fait application de l'indice de substitution publié par l'INSEE avec son indice de raccordement ; Le loyer de Base se trouverait par la suite indexé de plein droit sur ce nouvel indice.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de leur substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles.

A défaut de tout accord entre le Bailleur et le Preneur, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre, désigné d'un commun accord entre eux, ou, à défaut, par une ordonnance de M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente, à frais partagés.

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

Il est précisé que les présentes dispositions concernent une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale, prévue par les articles L. 145-37 et L. 145 -38 du Code de commerce.

5.2.3. Caractère déterminant

Le Preneur reconnaît d'autre part, expressément, que la clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent Bail et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu en raison de sa longue durée, et de la constance de l'usage en matière de centres commerciaux.

5.3 REMBOURSEMENT DES CHARGES

5.3.1 Modalités de remboursement

Le Bail étant considéré, pour le Bailleur, comme net de toutes charges répercutables, le Preneur aura à régler, pour sa quote-part, au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges (ci-après les « Charges », qui s'entendent des charges, travaux et prestations), impôts, taxes et redevances répercutables, taxes comprises, afférents aux parties communes ou à usage commun du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Commercial, qui incluent, le cas échéant, les Charges de copropriété, les Charges de fonctionnement de l'ASL ou de l'AFUL, et plus généralement les charges, travaux et dépenses exposés par le Bailleur, directement ou indirectement du fait de la propriété ou du fonctionnement de l'ensemble immobilier et/ou du Centre, dans les conditions ci-après.

Le Preneur s'engage à régler sa quote-part des Charges, impôts, taxes et redevances communs du Centre Commercial quelle que soit leur organisation juridique (règlement de copropriété, ALS, AFUL...), lesdits régimes pouvant être modifiés pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements et prolongations.

Le Preneur règlera ses Charges trimestriellement appelées par quart payables par terme à échoir, suivant les modalités de prélèvement automatique ci-avant définies, le premier jour de chaque trimestre civil.

Le Preneur règlera une provision afférente aux charges correspondant au quart du budget annuel provisionnel arrêté pour l'exercice en cours. La régularisation en plus ou en moins sera effectuée après reddition du compte charges de l'année concernée.

5.3.2 Définition des parties communes

Les parties communes sont exclues de l'assiette du local donné par les présentes à Bail et sont définies par le règlement intérieur ; à défaut, elles concernent la totalité des équipements, éléments immobiliers et locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont notamment affectés à l'utilité des exploitants de l'ensemble commercial, en ce compris le parking et les espaces verts.

Le Preneur reconnaît à cet égard que l'ensemble des parties communes ou à usage commun du Centre Commercial sont nécessaires à l'exploitation de la chose louée, dans leur fonctionnalité globale, en ce qu'elles constituent, ensemble, un centre commercial recevant du public, mais reconnaît expressément que ces parties communes peuvent évoluer et être modifiées dans le temps, en fonction des évolutions du centre.

5.3.3. Quote-part

D'un commun accord entre les Parties, la « surface exploitée » au sens de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce correspond à la surface visée à l'article 1.1.

On entend par mètre carré, la surface contractuelle quelle qu'en soit l'affectation, telle que cette surface est définie dans le Bail.

Pour le calcul des charges, la surface donnée à Bail fera l'objet, s'il y a lieu, des pondérations suivantes :

- du 1 ^{er} au 400 ^{ème} mètre carré	1
- du 401 au 600 ^{ème} mètre carré	0,75
- du 601 ^{ème} au 800 ^{ème} mètre carré	0,55
- du 801 ^{ème} au-delà	0,35

La quote-part du Preneur s'entend du rapport entre la surface contractuelle des Lieux loués, objet du présent Bail, et la surface totale des locaux d'exploitation appartenant au Bailleur, qu'ils soient effectivement loués ou non, à l'exception des parties communes ou à usage commun.

Dans l'hypothèse où les prestations et services fournis par le Bailleur, bénéficieraient à plusieurs de ses locataires seulement, les frais correspondants seront répartis par le Bailleur, entre les locataires concernés, au sein du Centre, au prorata de la surface contractuelle totale du Local, telle que stipulée au

paragraphe 2. de l'article 1.1 du présent Bail par rapport à la surface contractuelle totale des locaux d'exploitation concernés.

5.3.4. Inventaires et répartition

Le Preneur doit, à hauteur de sa quote-part, le remboursement au Bailleur des Charges lui incombant aux termes de ladite répartition.

Il en va de même pour les impôts, taxes et redevances.

5.3.4.1. Inventaire des Charges

a) Charges de fonctionnement

- Les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération, climatisation et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie, de déneigement, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets,
- Le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature, utilisé notamment par les services techniques et d'entretien, le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun, de l'agencement et du mobilier des parties communes ou à usage commun, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité,
- L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements du mail et des parties communes ou à usage commun, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les espaces verts intérieurs et extérieurs, les fleurs et les plantes, de signalétique, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité, et les frais y afférents,
- Les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun,
- Les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites, etc.),
- Les charges afférentes aux parkings et notamment le remplacement de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, permettant le report d'alarme entre le parking public et le Centre commercial ; le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques concernant le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking ouvert au public en électricité, eau froide et téléphone,
- Les frais, les dépenses d'achat, d'entretien de réparation et de remplacement, et les charges liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Centre commercial et /ou de l'Ensemble Commercial, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, réceptions, téléphone, Internet, télécopieur, imprimante, photocopieur.
- Les primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer et gérer le Centre commercial et/ou l'Ensemble Immobilier, et les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation, des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile,
- Les contributions de fond marketing, d'animation et de promotion du Centre, le cas échéant.

b) Salaires, rémunérations, honoraires

- Les rémunérations et charges sociales éventuelles de la direction de Centre, du personnel technique et administratif et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets, le coût de leurs uniformes et de leurs équipements,

- Les honoraires liés à la direction, à l'administration et à la gestion du Centre commercial et /ou de l'Ensemble Commercial,
- Les honoraires le cas échéant des différents syndic(s) de copropriété(s), et/ou des présidents des associations syndicales et /ou associations foncières libres.
- Les frais liés au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet du Centre,
- Les frais et honoraires liés au comité de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales du Centre,
- En cas de gestion par un tiers du parking, que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur, les honoraires et/ou redevances acquittées par le Bailleur du chef de cette gestion externe,
- Les honoraires de courtage pour les assurances,
- Les honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessous y compris les honoraires et frais d'étude en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux.
- Les honoraires de gestion immobilière dans la limite de 15 % hors taxes du montant global hors taxes des Charges communes visées au présent inventaire,
- Les honoraires du mandataire du Bailleur pour la promotion marketing du centre commercial le cas échéant,

c) Travaux

- Les travaux concernant les parties communes ou à usage commun, soit d'entretien, de ravalement, de réparations, soit de remplacement, de réfection, d'améliorations, de création ou de rénovations, de renouvellement, les travaux justifiés par des malfaçons, par l'amélioration des performances environnementales du centre par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général du Centre commercial, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, les primes d'assurance liées à la réalisation de ces travaux, le Bailleur s'engageant à prendre en considération l'amélioration des performances environnementales du Centre dans le cadre de la réalisation de ces travaux,
- Les travaux ci-dessus, relevant des grosses réparations et travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil, Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation du centre,
- Les travaux d'entretien, de réparations, de renouvellement des équipements techniques (chauffage, ventilation, rafraîchissement, climatisation, s'ils existent), des réseaux,
- Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives,
- Les frais relevant de l'article 606 du Code civil,
- Les frais de ravalement correspondant à un simple nettoyage,
- Les frais de ravalement, prescrits par l'autorité administrative, sur injonction ou pas,

Le Preneur est redevable des charges existantes ainsi que de celles qui pourraient être dues ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de celles précédemment visées, dès lors qu'il en aura été informé.

5.3.4.2. Répartition des Charges

Il est convenu qu'au regard de l'inventaire susvisé, demeurent à la charge du Bailleur les Charges limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce,

Etant précisé que les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et visées audit article R145-35 du Code de commerce concernent, les réparations des structures, des murs porteurs et des couvertures entières du Centre Commercial et /ou de l'Ensemble Commercial, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique.

5.3.4.3 Inventaire des Impôts, taxes et redevances

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe d'écoulement des égouts,
- Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- Frais de rôle,
- Taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage,
- Taxe sur les enseignes,
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les parties communes ou à usage commun,
- Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises portant sur la valeur ajoutée afférente à l'Immeuble ou à la société propriétaire de l'Immeuble, dont le Bailleur serait redevable
- Les impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Commercial, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges visées à l'article 5.3.4 ci-dessus,
- Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

5.3.4.4. Répartition des impôts, taxes et redevances

Il est convenu que demeurent à la charge du Bailleur les impôts, taxes et redevances limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de commerce.

Le Preneur doit le remboursement au Bailleur des impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes ou à usage commun, lui incombant aux termes de la répartition prévue ci-dessus et calculée en fonction de la surface contractuelle totale du local indiquée à l'article 1.1. du Bail.

5.4. CHARGES PROPRES AU LOCAL

5.4.1 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, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts et taxes relatifs aux Lieux Loués, présents et à venir. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du Bail.

5.4.2 Le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant de la prime d'assurance correspondant à la police souscrite par le Bailleur afférente aux Lieux Loués.

5.4.3. Les impôts, taxes et redevances, afférents au Local, sont les suivants :

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe d'écoulement des égouts,
- La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- Les frais de rôle,
- La taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage,
- La taxe sur les enseignes,
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur les locaux,
- La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises portant sur la valeur ajoutée afférente au local loué, dont le Bailleur serait redevable.
- La contribution sur les Revenus Locatifs,
- Les impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur, liés à l'usage du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Commercial, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges visées à l'article 5.3.4 ci-dessus,
- Les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

Le Bailleur informera le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux dont il sera redevable envers le Bailleur.

Au regard de l'inventaire susvisé, demeurent à la charge du Bailleur, les impôts, taxes et redevances afférents au Local, limitativement énumérés à l'article R.145-35 du Code de Commerce

Le Preneur doit le remboursement au Bailleur des impôts, taxes et redevances afférents au local loué, lui incombant aux termes de la répartition prévue ci-dessus et calculée en fonction de la surface contractuelle totale du local indiquée à l'article 1.1. du Bail.

5.4.4 Le Preneur devra rembourser au Bailleur, aux mêmes périodicités et dans les mêmes conditions que les loyers, les honoraires dus au(x) mandataire (s) chargé (s) de l'animation marketing du Centre Commercial fixés, à 3 % HT du montant total HT des sommes dues par le Preneur au titre des loyers, et/ou indemnités d'occupation, actualisés et indexés, et des charges communes de l'Ensemble Commercial et/ou du Centre Commercial.

Conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce, les honoraires de gestion des loyers demeurent à la charge du Bailleur.

5.5. CHARGES PRIVATIVES

Le Preneur devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que toutes les primes d'assurances.

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

A cet égard, il est indiqué que si, par impossible, le Bailleur est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Preneur, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande. Ainsi, il supportera ou remboursera au Bailleur les frais résultants des travaux d'entretien et de réparation du Local.

Ce pourra être notamment le cas pour les dépenses d'eau, si le Local n'est pas pourvu de compteurs particuliers et que, de ce fait, les consommations ne peuvent être décomptées séparément.

Selon les cas et si le Preneur ne bénéficiait pas d'une climatisation autonome de ses parties privatives, il est précisé que la climatisation ne sera pas décomptée séparément et qu'elle sera, en conséquence, réglée par le Preneur en même temps que la climatisation des parties communes et à usage collectif.

5.6 ASSURANCES

5.6.1. Assurances du Bailleur

Le Bailleur garantira, directement ou indirectement via la structure régissant le foncier, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira en valeur de « reconstruction à neuf » ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les Locaux et l'Immeuble seront dotés à la prise d'effet du Bail contre tous risques usuels et notamment contre les risques de bris de glaces, incendie et foudre, fumées, explosions, dommages électriques, effondrement, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, catastrophes naturelles et dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers.

L'assurance s'étend aux garanties annexes, dont notamment la perte de loyer, charges et accessoires, pour une durée de deux années, les frais de déblais et les honoraires d'expert.

Le Bailleur se réserve la faculté de modifier ses couvertures d'assurances (risques couverts et montants des garanties), et en préviendra alors le Preneur.

Le Preneur remboursera au Bailleur dans les conditions définies à l'Article 16.2.2, sa quote-part des primes résultant des polices d'assurances ainsi souscrites par le Bailleur. Le Preneur devra également rembourser au Bailleur à première demande de celui-ci le montant de la franchise que le Bailleur pourrait supporter à l'occasion du règlement d'un sinistre.

5.6.2. Assurances du Preneur

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de son activité dans le Local, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Preneur garantira auprès de Compagnies d'Assurances notoirement solvables, tous les aménagements qu'il aura apportés au Local, les objets mobiliers et matériels lui appartenant et ses marchandises, contre les risques usuels et notamment contre les risques de bris de glaces, incendie et foudre, fumées, explosions, dommages électriques, effondrement, attentats, actes de terrorisme ou vandalisme, émeutes, mouvements populaires, tempêtes, catastrophes naturelles et dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers.

Le Preneur souscrira en outre une garantie au titre des dommages immatériels consécutifs à un sinistre et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements et prolongations, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute cause de risques aggravants. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins ou autres propriétaires, des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

En fonction de la spécificité d'un centre commercial et de la législation en vigueur, le Bailleur fait obligation au Preneur d'être couvert pour la réalisation des travaux à sa charge dans le Local et

préalablement à la prise de possession de ceux-ci, dans le cadre des polices de l'immeuble, telles que visées en 5.6.1.

En conséquence, le Preneur fera connaître à l'assureur du Bailleur le montant estimatif des travaux d'aménagement envisagés et à l'issue de la réalisation de ceux-ci le montant définitif desdits travaux.

Les assurances souscrites par le Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification qui en sera faite par les assureurs du Preneur au Bailleur.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder pour le compte du Preneur.

Dans ce cas, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur toute somme payée par lui à ce titre, majorée de plein droit des intérêts et de la pénalité mentionnés à l'Article 18.2, à compter du jour où cette somme aura été payée par le Bailleur.

5.6.3. Renonciations à recours

Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Bailleur et ses assureurs pour les risques susvisés.

En contrepartie, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs pour les risques susvisés.

5.7 ASSOCIATION DES EXPLOITANTS - PUBLICITE

5.7.1. Le Preneur déclare qu'il entend adhérer à l'ASSOCIATION DES EXPLOITANTS DU CENTRE COMMERCIAL MARQUES AVENUE, dont l'objet est de coordonner et de favoriser la promotion, le développement, l'expansion et la publicité des entreprises Centre Commercial. Il s'oblige à participer à la prise des décisions de l'Association, à les exécuter, et à régler ponctuellement tous appels de fonds et cotisations au titre de sa participation à ladite Association.

Dans l'hypothèse où le Preneur cesserait d'adhérer à l'ASSOCIATION DES EXPLOITANTS DU CENTRE COMMERCIAL MARQUES AVENUE ou à toute structure qui serait mise en place pour l'animation et la promotion commerciale du Centre, il resterait tenu de participer financièrement aux dépenses nécessaires à la promotion et à l'animation ainsi qu'à la publicité relative au Centre, qui lui seraient alors refacturées par le Bailleur, au titre des charges communes, selon les règles de répartition définies à l'article 5.3 des présentes. Le Preneur accepte expressément de rembourser au Bailleur lesdites dépenses, reconnaissant qu'elles correspondent à des prestations dont il bénéficie nécessairement en tant qu'exploitant du Centre Commercial.

Nonobstant ce qui précède, le Bailleur se réserve le droit de prendre en charge directement ou par un mandataire, en lieu et place de l'Association des Exploitants, la promotion marketing du Centre Commercial. En toute hypothèse le Preneur reconnaît avoir apprécié par lui-même la commercialité du site, et reconnaît que le Bailleur ne saurait voir sa responsabilité engagée à cet égard.

Dans cette hypothèse, le Preneur s'engage d'ores et déjà et expressément à régler au Bailleur sa quote-part de sa participation au budget de promotion.

5.7.2 Dans le cadre de toute publicité dont le Preneur serait à l'origine, quelle qu'en soit la forme, effectuée au bénéfice de son magasin, le Preneur devra faire référence à l'espace commercial et utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme dudit espace.

VI – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

Article L. 125-5 du Code de l'Environnement

6.1. DECLARATIONS DU BAILLEUR

6.1.1 Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les lieux loués et le Centre Commercial sont situés sur la Commune de Romans-sur-Isère (Drôme).

Le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance cette commune :

- n'est pas couverte par un Plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé,
 - n'est pas couverte par un Plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé,
 - est située dans une zone de sismicité 3 (modérée).
- (ERP relatif aux lieux loués et copies des arrêtés préfectoraux y relatifs ci-joint annexés).

Le Bailleur déclare par ailleurs qu'à sa connaissance les lieux loués et le Centre Commercial n'ont pas fait l'objet, depuis qu'il en est propriétaire, d'une indemnisation au titre des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances.

6.1.2 Diagnostic de performance énergétique

Pour la parfaite information du Preneur, le Bailleur remet au Preneur un Diagnostic de Performance Energétique (DPE), par application des articles L.134-1 et suivants, et textes subséquents du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est rappelé que par application de l'article L.134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Preneur ne peut pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce document.

6.1.3 Pollution des sols

L'article L 125-7 du Code de l'Environnement fait obligation au Bailleur de fournir à son Preneur les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L 125-6 du Code de l'Environnement et relatives à la pollution des sols. A ce jour, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été rendue publique par l'Etat.

6.1.4 Dossier technique amiante

Le Preneur reconnaît être parfaitement informé des dispositions des différents textes, décrets et circulaires, relatifs à l'amiante, et plus particulièrement des dispositions de l'article L.1334-7 du Code de la Santé Publique et du Décret n°96.97 du 7 février 1996, modifié successivement par les Décrets n°97.855 du 12 septembre 1997, n°2001.840 du 13 septembre 2001 et n°2002.839 du 3 mai 2002.

Ces dispositions prévoient notamment à la charge des propriétaires, l'obligation pour les propriétaires des immeubles bâtis, à l'exception des immeubles d'habitation comportant un seul logement, de rechercher la présence de flocage contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1980, la présence de calorifugeage contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996 et la présence de faux-plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le Preneur reconnaît avoir reçu le Dossier Technique Amiante visé par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 et les textes subséquents, et déclare en avoir parfaite connaissance et le tenir lui-même à la disposition des personnes visées à l'article R. 1334-29-5-II du Code de la santé publique (Annexe : DTA).

Le Preneur s'engage à communiquer le DTA à toute personne physique ou morale appelée par lui à effectuer des travaux dans les Locaux.

6.1.5 Environnement – développement durable

Les parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Ensemble Immobilier et afin de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi **Grenelle I** (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement) et de la loi **Grenelle II** (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin :

- Chaque partie s'engage à communiquer à l'autre sur demande et au moins chaque année les données en sa possession relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de déchets et de gaz à effet de serre des parties communes de l'Ensemble Immobilier et/ou privatives des locaux loués. Elles se communiqueront, s'il en existe, le bilan carbone de l'Ensemble Immobilier ou le bilan carbone de l'activité exercée dans les Locaux.
- Chaque partie s'engage à introduire dans ses processus décisionnaires relatifs aux aménagements et/ou aux équipements du centre ou des locaux loués, ou relatifs à leur mode de gestion, une dimension environnementale afin d'opter pour les solutions les plus performantes, chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances environnementales du centre, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre, qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances du centre ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la législation et/ou du Grenelle de l'Environnement.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales du centre et ne relevant pas de l'entretien ou du remplacement courant, le Preneur s'oblige :

- A donner accès aux locaux pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût à concurrence des économies de charges attendues des travaux et équipements nouveaux, sauf autre accord entre les parties,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

Dans l'hypothèse où le Bailleur engagerait un plan de travaux destinés à améliorer les performances environnementales du centre ou des locaux qui nécessiteraient l'évacuation des Locaux, le Preneur accepte d'étudier avec le Bailleur toute solution alternative d'occupation.

Enfin, l'une et l'autre des parties respecteront les termes de l'annexe environnementale si elle existe.

6.2. OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur s'interdit de tout fait susceptible de provoquer un des inconvénients mentionnés à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement et prendra soin, dans l'exercice de son activité et pendant toute la durée du présent Bail, de la préservation des intérêts énoncés dans ce texte.

6.2.1 Installations classées

Le Preneur fera son affaire du respect des règles légales et réglementaires applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il soumettra, le cas échéant, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE et en informera le Bailleur en lui remettant une copie intégrale du dossier de déclaration ou d'autorisation.

En cas de cession du Bail, le Preneur fera son affaire du respect de la procédure de changement d'exploitant prévue à l'article 34 du décret du 21 septembre 2004, et la cession du Bail ne pourra devenir

définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le cédant et le cessionnaire devront remettre au Bailleur une copie intégrale des correspondances échangées avec l'autorité administrative sur le changement d'exploitant.

Lors de la fin du présent Bail, le Preneur devra s'assurer de la conformité du terrain avec les dispositions de l'article R.341-1 du Code de l'Environnement, et justifier de l'accomplissement par ses soins de la totalité de la procédure de cessation d'activité, de sorte que le Bailleur ne puisse pas être recherché à ce sujet.

Si les lieux loués ont fait l'objet d'une exploitation soumise à la législation relative aux installations classées, le Preneur devra en particulier, préalablement à son départ, produire les pièces suivantes :

- la copie intégrale de sa déclaration de cessation d'activité,
- le récépissé du dépôt de la déclaration de cessation d'activité,
- s'il s'agit d'une installation autorisée : le dossier complet de demande d'autorisation + arrêté d'autorisation, pouvant comporter dès l'origine les mesures prévues lors de la cessation de l'activité,
- le cas échéant, l'arrêté préfectoral de remise en état, et ses arrêtés complémentaires,
- les pièces attestant de la résiliation des travaux de dépollution (devis ou ordres de services aux entreprises visant expressément les prescriptions du préfet + factures),
- le procès-verbal de récolement par l'inspecteur des installations classées,
- et le récépissé de dépôt du procès-verbal en préfecture.

De manière générale, le Preneur devra, préalablement à son départ, remettre à ses frais le local en état, de sorte qu'il ne s'y manifeste aucun des dangers ou inconvénients mentionnés à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement.

Ces procédures et travaux seront réalisés sans indemnité.

6.2.2 Evacuation des déchets

Le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets, de sorte que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

A cet effet, le Preneur procédera, le cas échéant, à l'enlèvement, au tri et à la mise en décharge ou en centre de stockage de toute pollution au titre de la législation sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

VII- CLAUSES GENERALES - FIN DE BAIL - SANCTIONS

7.1 MODIFICATION - TOLERANCES - INDIVISIBILITE

7.1.1 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit, cette modification ne pourra en conséquence en aucun cas être déduite de simples tolérances du Bailleur 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.

7.1.2 Les locaux objet du présent Bail sont déclarés indivisibles au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-Preneur par l'effet du présent Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

7.2 RESTITUTION DES LIEUX

7.2.1 Le Preneur est tenu, lors du déménagement, et préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier et des marchandises de justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires.

7.2.2 Il devra également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les lieux loués tels qu'ils résulteront des travaux d'aménagement et de finition effectués par le Preneur à son entrée dans les lieux ou en cours. A cet effet, en cas de remise volontaire ou forcée des lieux au Bailleur, l'architecte de l'immeuble à qui les deux parties donnent un mandat d'intérêt commun, irrévocable à ce titre, adressera un état des lieux comportant relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer et pouvant incomber au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception, postée au moins huit jours à l'avance.

En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux sera établi par huissier, aux frais partagés des Parties, et il sera réputé contradictoire à l'égard du Preneur, lui sera opposable, sans restriction ni réserve.

L'architecte mandataire, après vérification des factures des entreprises déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au Preneur et notifiera ce montant à chacune des parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur devra faire réaliser à ses frais l'ensemble des réparations définies par l'architecte mandataire, pour la date d'expiration du Bail.

7.3 CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTION GENERALE

Il est convenu, ce qui suit, en ce qui concerne les sanctions générales du présent Bail, sans préjudice des sanctions particulières ci-dessus prévues au titre de certains manquements, et notamment les infractions concernant la tenue et la remise des documents et l'exactitude du chiffre d'affaires réalisé.

La présente clause résolutoire sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui, tant du présent Bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce et des dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953, et plus généralement de la législation en vigueur.

7.3.1 A défaut pour le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du Bail, ou de payer exactement un seul terme ou fraction de terme de loyer ou d'indemnité d'occupation de l'article L.145-28 du Code de commerce et/ou les compléments de dépôt de garantie, charges, travaux, impôts, taxes et/ou redevances à leur échéance, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter visant la présente clause, signifié par exploit d'huissier et demeuré sans effet pendant ce délai, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration dudit délai.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du centre, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

7.3.2 En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part, la faculté distincte, huit jours (8 jours) après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

7.3.3 A défaut du paiement du loyer, des charges ou des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent Bail, 48 heures après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues, automatiquement majorées de dix pour cent (10 %), et ce indépendamment de tous frais de commandement, de recettes, et de droits proportionnels d'encaissement, à titre d'indemnité forfaitaire de péréquation compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion contentieuse et des frais de défense irrépétibles ; ladite pénalité étant non cumulable à ce titre avec les droits à condamnation prévues par l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Toute somme exigible payée en retard sera d'autre part, productrice d'un intérêt de retard au taux d'escompte de la Banque de France, majoré de trois points, qui s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

7.3.4 Tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du Preneur, entraînera, passé les délais visés au cahier des charges, et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire de 750 € indexé par jour.

7.3.5 Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur sera sanctionné par une pénalité forfaitaire fixée par l'Association des Exploitants.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par l'administrateur de l'ensemble commercial ou le syndic, auxquels en tant que de besoin, Bailleur et Preneur donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail, ses prorogations ou renouvellements.

7.3.6 En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à six mois de loyer fixe, le tout dans l'un et l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

7.3.7 L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de la résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de cent pour cent (100 %) sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

7.3.8. Le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

7.3.9 Il est convenu que l'invalidité, l'illégalité ou l'impossibilité d'obtenir l'exécution forcée d'une ou plusieurs stipulations du Bail n'affectera et n'invalidera aucunement la validité, la légalité et la possibilité d'obtenir l'exécution forcée des autres stipulations. Toutefois, les Parties conviennent de remplacer la stipulation invalide par une stipulation équivalente, valide et apte à être exécutée.

VIII – FACULTE DE SUBSTITUTION – REPRISE DES ENGAGEMENTS

8. 1. Faculté de substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

8.2. Reprise des engagements pris par le Preneur lors de la signature du Bail

Le Preneur, s'il a l'autorisation de se substituer une société en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, s'engage, dans un délai de deux mois à compter du jour de la signature du Bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite société, dont il devra être le mandataire social, et de la reprise par ladite société, des engagements résultant du Bail. A défaut, le Bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire sauf si le Bailleur préfère faire jouer la clause résolutoire passé le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société et de la reprise par elle des engagements du Bail.

IX- FRAIS - ELECTION DOMICILE - COMPETENCE

9.1 Les frais et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur qui s'y oblige sous les sanctions qui précèdent.

Tous honoraires et frais de recouvrement ou de procédure (sommations, poursuites ou mesures conservatoires, etc.), ou tous autres frais de poursuite engagés par le Bailleur pour faire respecter les présentes, en ce inclus les honoraires d'avocat quelque soit leur montant, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification nécessaires par application des articles L.145-5 à L.145-23 du Code de Commerce sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

9.2 Le Bailleur et le Preneur font élection de domicile en leur siège social mentionné en tête des présentes.

9.3. Pour tous litiges relatifs aux présentes et qui ne pourraient être réglés à l'amiable, les parties donnent compétence au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du centre commercial.

X – RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles comprennent :

- 1) le Bail (comprenant les conditions particulières et générales)
- 2) le plan de masse du Centre Commercial avec désignation du Local
- 3) la reconnaissance de remise des états et montants visés à l'article L.145-40-2 du Code de commerce
- 4) le Cahier des charges Preneur – Descriptif technique
- 5) le Règlement intérieur
- 6) le diagnostic de performance énergétique
- 7) l'Etat des Risques et Pollutions (ERP) relatif aux lieux loués :
copie de l'arrêté préfectoral n° 2011102-015 en date du 12 avril 2011
- 8) le rapport amiante
- 9) les statuts de l'Association des Exploitants

Le présent contrat de Bail, en ce inclus ses annexes, constitue l'unique accord entre les parties. Il annule et remplace tout autre accord ou acte qui avait pu être conclu entre les parties au sujet de la prise à Bail des locaux loués.

Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, plaquettes ou autres relatifs aux Lieux Loués et au Centre, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance.

Fait à

Le

EN DEUX EXEMPLAIRES


Le BAILLEUR


Le PRENEUR