

CENTRE COMMERCIAL ENSOLEILLEE

BAIL COMMERCIAL

CIGARETTE ELECTRONIQUE

local n°16 (71,25 m² env.)

SOMMAIRE DU BAIL

EXPOSE PREALABLE

TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL

TITRE II - CONDITIONS GENERALES DU BAIL

- Article 1 - Désignation des locaux donnés à bail
- Article 2 - Durée et date de prise d'effet du bail
- Article 3 - Activité commerciale du PRENEUR - Enseigne
- Article 4 - Loyer
- Article 5 - Dépôt de garantie - Droit d'entrée
- Article 6 - Charges
- Article 7 - Clause d'intérêt de retard
- Article 8 - Prise de possession des lieux par le PRENEUR – Travaux d'aménagement par le PRENEUR - Ouverture
- Article 9 - Entretien - Réparation - Travaux
- Article 10 - Occupation- Sous-location - Cession
- Article 11 - Conditions d'exploitation
- Article 12 - Esthétique - Publicité
- Article 13 - Règlement intérieur – Utilisation générale des parties privatives et communes
- Article 14 - Contribution du locataire au fonds marketing
- Article 15 - Parkings
- Article 16 - Assurances
- Article 17 - Responsabilités et recours
- Article 18 - Visite des lieux
- Article 19 - Non concurrence
- Article 20 - Restitution du local loué
- Article 20 bis - Clause de destruction
- Article 20 ter - Clause de préférence
- Article 21 - Frais et honoraires - Election de domicile - Compétence
- Article 22 - Déclarations des Parties
- Article 23 - Modifications – Indivisibilité - Intangibilité
- Article 24 - Clause résolutoire – sanctions générales
- Article 25 - Documents contractuels

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

CIVAIX

Société Civile Immobilière au capital de 30.489,80 euros dont le siège social est à AIX EN PROVENCE (13100) – 3, Cours Mirabeau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Aix en Provence sous le numéro 420 788 390

Représentée par Monsieur Bruno CANAGUIER,

Ci-après dénommée le "**BAILLEUR**"

ET

LT DEVELOPPEMENT ET DISTRIBUTION

Société par Actions Simplifiée au capital de 500 euros dont le siège social est à AIX EN PROVENCE (13100) – 2 rue de Jérusalem, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Aix en Provence sous le numéro 903 637 965

Représentée par Madame Ava LEVY, Président

Ci-après dénommé le "**PRENEUR**"

Ci-après dénommée ensemble les "**PARTIES**"

EXPOSE PREALABLE

1. LA DESCRIPTION DU CENTRE COMMERCIAL

Le local, objet du présent bail, dépend du CENTRE COMMERCIAL « ENSOLEILLEE », ci-après également dénommé le « Centre » et situé à AIX EN PROVENCE (13) – 724 avenue du Club hippique, étant précisé que la dénomination du Centre pourra être modifiée ce qu'il accepte d'ores et déjà.

Le Centre d'une surface hors œuvre nette de 4.379 m² environ est réparti sur deux niveaux et comprend à titre indicatif :

- des Commerces composés principalement, de :
 - . une Moyenne Surface,
 - . un ensemble de boutiques, de kiosques et de restaurants,
- des locaux à usage collectif ou technique,
- un parc de stationnement d'une capacité de 230 places environ, réparties principalement sur 2 niveaux de sous-sol.

Enfin, le Centre dispose des voiries et des aires d'accès.

2. LE STATUT JURIDIQUE DU CENTRE COMMERCIAL

2.1. L'ACQUISITION DES TERRAINS DU CENTRE COMMERCIAL :

Aux termes d'un acte reçu le 14 juin 1999, par Maître Patrice GALLAY, Notaire à Martigues, la SCI CIVAIX a acquis les parcelles suivantes situées sur la commune d'Aix en Provence, figurant au cadastre rénové de la commune d'Aix en Provence :

- à la section HY numéro 67 pour une contenance de 43 ares 72 centiares, lieudit « 724 avenue du Club Hippique »,
- à la section HY numéro 119 pour une contenance de 26 ares, lieudit « 860 avenue du Club Hippique »,
- à la section HY numéro 174 pour une contenance de 30 centiares, lieudit « 684 avenue du Club Hippique »,

Aux termes d'un acte reçu le 1^{er} février 2012, par Maître Jean-Christophe LETROSNE, Notaire à Aix en Provence la SCI CIVAIX a acquis une parcelle de terre, figurant au cadastre rénové de la commune d'Aix en Provence, sous les références section HY numéro 236 pour une contenance de 06 ares 49 centiares, lieudit « avenue du Club Hippique » sur la commune d'Aix en Provence.

La SCI CIVAIX est propriétaire des terrains d'assiette du CENTRE COMMERCIAL, sur lesquels cette dernière a édifié le Centre Commercial.

2.2. LE RÉGIME JURIDIQUE DU CENTRE COMMERCIAL :

I/ Mono-propriété et autres régimes juridiques organisationnels :

Le BAILLEUR est le seul propriétaire du Centre de sorte qu'aucun état descriptif de division en volumes ou règlement de copropriété n'a été établi.

Néanmoins, le PRENEUR reconnaît et accepte que le BAILLEUR puisse procéder à toute modification du régime juridique du Centre sous la seule réserve que le BAILLEUR tienne à la disposition du PRENEUR, dans les bureaux du gestionnaire mandaté par le BAILLEUR, les documents qui seront établis et ce, pour consultation et sous réserve qu'ils concernent le local, objet du Bail.

En toute hypothèse, les locaux du Centre ou les volumes qui seront constitués pourront être liés entre eux par des relations de servitudes lesquelles seront dites « générales » lorsqu'elles grèveront ou bénéficieront réciproquement à l'ensemble des lots et seront dites « spéciales » lorsqu'elles grèveront ou ne bénéficieront qu'à certains lots.

ii/ Les parties d'utilité commune du CENTRE COMMERCIAL et leur gestion:

Les parties d'utilité commune du Centre, dénommées également ci-après « parties communes », sont constituées par toutes les parties qui ne relèvent pas d'une utilité et/ou d'un usage exclusivement privatif. Elles seront dites « générales » lorsqu'elles sont utiles et/ou utilisées par tous les Preneurs du Centre et « spéciales » si elles ne sont utiles et/ou utilisées que par certains Preneurs.

Le Parc de Stationnement est considéré comme une partie d'utilité commune du Centre.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de louer une partie des emplacements de parkings des niveaux inférieurs à des tiers, à l'année ou au mois, selon une tarification qu'il définira seul. Dans cette hypothèse, les recettes tirées desdites locations viendront en déduction des charges générales communes du Centre.

Les Preneurs des locaux formant le Centre contribueront aux charges des parties d'utilité commune générales et spéciales du Centre et respecteront les servitudes créées à cet effet, la signature des baux faisant foi de leur engagement.

Le BAILLEUR pourra désigner un mandataire pour gérer les parties d'utilité communes du Centre et en informera le Preneur. Une Association Syndicale Libre pourra être constituée dans le cadre de la mise en place d'un état descriptif de division en volumes. A défaut de constitution de cette association, c'est le mandataire désigné par le BAILLEUR qui remplira cette mission.

3. LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Pour la réalisation du Centre Commercial de ENSOLEILLEE, il a été obtenu :

- le 1^{er} juin 2011, une autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial des Bouches du Rhône pour la création d'un ensemble commercial d'une surface de vente de 2000 m², composé d'une moyenne surface alimentaire de 900 m² de surface de vente et de plusieurs boutiques d'une surface de vente globale de 1.100 m².
- le 28 avril 2011 un permis de démolir (13 001 PD 11J002)
- le 25 janvier 2012 un permis de construire (PC 13 001 11J0108) pour la réalisation du Centre,
- le 16 avril 2018 un Permis de Construire Modificatif (PC 13 001 11J0108 M01) afin notamment de modifier la sortie véhicules du Centre ou encore l'habillage esthétique des équipements techniques en toiture terrasse

Ces autorisations ont acquis un caractère définitif par absence de recours dans les délais légaux et réglementaires.

Suite au dépôt le 11 janvier 2021 d'une demande de déclaration d'achèvement et de conformité de travaux, la Ville d'Aix en Provence a adressé le 30 mars 2021 un certificat de non opposition en application des articles R.462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A date, un projet d'extension du Centre est en cours de finalisation afin de créer en surélévation de nouvelles surfaces commerciales. A cet égard, un projet de surélévation a d'ores et déjà été présenté au PRENEUR et le dépôt d'un Permis de Construire est envisagé en 2022.

Le BAILLEUR pourra ainsi solliciter l'obtention d'un permis de construire et, par conséquence, procéder à toute modification des documents susvisés.

4. LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR se réserve la faculté de confier la gestion à toute société qui lui plaira, ce qui est expressément acceptée par le PRENEUR.

Le Mandataire disposera des habilitations légales nécessaires pour effectuer ces missions, à savoir une carte Gestion délivrée par la Préfecture du lieu de situation de son siège.

5 LES EVOLUTIONS DU PROJET « ENSOLEILLEE »

En l'état du projet, il est entendu que les éléments descriptifs mentionnés ne concernent que les caractéristiques générales du CENTRE COMMERCIAL « ENSOLEILLEE ». Ils ne comportent, donc, aucune garantie d'une immutabilité juridique, physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variantes de la législation, de la conjoncture ou les opportunités de la distribution : les propriétaires du Centre conservant, en conséquence, la faculté de réaliser toutes modifications, restructurations, surélévations ou extensions éventuelles.

Ainsi, et par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le BAILLEUR restera libre de modifier notamment les accès extérieurs du CENTRE COMMERCIAL, les emplacements de parkings, les implantations commerciales, le découpage et le nombre des lots, à la seule exception des locaux objet des présentes.

De telles modifications pourront entraîner la mise en harmonie de la répartition des charges entre les différents locaux, notamment du fait des nouvelles surfaces en surélévation objet du futur Permis de Construire visé à l'article 3 *Les autorisations administratives*.

Il est entendu que les travaux de surélévation sont susceptibles d'entraîner, le temps des travaux, une gêne, notamment du fait du bruit ou de la poussière, ce que le PRENEUR accepte. Le PRENEUR renonce à solliciter une demande de suspension de loyer ou de diminution de loyer ou d'indemnités du fait de la gêne temporaire consécutive aux travaux de surélévation du Centre, sous réserve que le Local reste accessible au public.

6 CARACTERISTIQUES D'UN BAIL EN CENTRE COMMERCIAL

Le PRENEUR déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un CENTRE COMMERCIAL et de l'importance et des caractéristiques de ses parties à usage commun indispensables à son bon fonctionnement qui entraîne des prestations et des charges différentes (telles que que le coût du gardiennage, de la vidéosurveillance, ascenseurs, ...) de celle d'un commerce traditionnel indépendant.

En conséquence, le BAILLEUR à sa seule convenance pourra être amené à modifier les plans, les distributions et l'environnement du CENTRE COMMERCIAL pour assurer un meilleur fonctionnement ou pour tenir compte des contraintes commerciales, administratives, techniques ou de sécurité.

Les seuls plans ayant valeur contractuelle sont les plans des locaux dont la jouissance privative est concédée au PRENEUR, à l'exclusion de tous autres.

Le PRENEUR déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité d'ensemble du CENTRE COMMERCIAL que celle des locaux objet des présentes sans que le BAILLEUR ne garantisse aucun résultat, à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit.

A cet égard, le BAILLEUR ne garantit en aucun cas les chiffres d'affaires envisagés pour l'ensemble du CENTRE COMMERCIAL et pour chaque exploitation, qui seraient mentionnés sur les documents ou brochures publicitaires qui auraient pu être communiqués au PRENEUR ou qui le seraient à la suite de la signature des présentes, ces documents n'ayant qu'un caractère purement informatif, la commercialité des lieux devant être appréciée par le PRENEUR en sa qualité de professionnel.

CECI ETANT PREALABLEMENT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL

Le présent bail emporte novation par rapport à tous accords éventuellement conclus au préalable entre le BAILLEUR et le PRENEUR et qui auraient pour objet les mêmes locaux.

L'ensemble des conditions particulières ci-après complète, modifie ou abroge celles contenues dans les conditions générales du bail.

CONDITION SUSPENSIVE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 11 juillet 2018, le BAILLEUR a donné à bail commercial à Monsieur Mickael PARISSEAU, aux droits duquel se trouve la société GP AIXSPORTS NUTRITION (RCS 841 252 869), les locaux ci-dessous désignés à l'article 1.

Le bail commercial a pris effet le 1^{er} août 2018.

Aux termes d'un acte sous seing privé non daté, la société GP AIXSPORTS NUTRITION a signé un acte de cession de droit au bail sous conditions suspensives au profit de la société LT DEVELOPPEMENT ET DISTRIBUTION.

Le présent bail est donc consenti et accepté sous réserve de la réalisation de la condition suspensive suivante :

- La signature du protocole définitif de cession de droit au bail entre la société GP AIXSPORTS NUTRITION (RCS 841 252 869) et la société LT DEVELOPPEMENT ET DISTRIBUTION (RCS 903 637 965), portant sur les Locaux Loués (tels que définis à l'article 1), avec un transfert de propriété et de jouissance à la date du 16 décembre 2021 et moyennant un prix de 22.000 € TTC.

A défaut de réalisation de la condition suspensive ci-dessus, au plus tard le 16 décembre 2021, le présent bail sera considéré comme caduc, sans indemnité de part et d'autre ; chacune des parties étant déliée de toutes obligations l'une à l'égard de l'autre.

La société LT DEVELOPPEMENT ET DISTRIBUTION tiendra le BAILLEUR informé de la réalisation de la condition suspensive visée ci-dessus. La société LT DEVELOPPEMENT ET DISTRIBUTION communiquera au BAILLEUR un exemplaire original enregistré aux Impôts (SIE) de l'acte définitif de cession de droit au bail.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées aux fins, d'une part, de résilier le bail du 11 juillet 2018, et, d'autre part, de signer un nouveau bail à effet du 16 décembre 2021 (ci-après le « Bail »).

Par conséquent, les Parties conviennent que le bail du 11 juillet 2018, sera purement et simplement résilié à effet du 16 décembre 2021.

1. **Désignation** : Dans le Centre Commercial dit « ENSOLEILLÉE » sis 724 avenue du Club hippique sur la commune d'AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône).

Le présent bail porte sur un local (ci-après dénommé « le Local » ou « les Locaux ») d'une Surface Contractuelle totale de 71,25 m² environ, correspondant au lot n°16, situé au niveau du rez de chaussée.

Etant précisé que la surface contractuelle du Local a été déterminée suivant les dispositions de l'article 1 des conditions générales du présent bail.

Le PRENEUR aura également la jouissance exclusive d'un emplacement de parking situé au niveau -2 et numéroté 2086.

Le PRENEUR reconnaît parfaitement connaître les Locaux pour les avoir visités à plusieurs reprises avant ce jour, et déclare les trouver dans les conditions conforme à leur destination.

2. **Date de prise d'effet du bail** : La prise d'effet du bail est le **16 décembre 2021**.

Le PRENEUR prend les Locaux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en vigueur du bail et tel qu'il résulte de l'état des lieux qui sera établi amiablement et contradictoirement, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce.

3. **Date d'ouverture du Local** : au plus tard 90 jours après la date de prise d'effet du bail

4. **Activité commerciale du PRENEUR**

Le PRENEUR s'engage à utiliser le Local exclusivement pour les activités suivantes :

à titre principal : vente de cigarette électronique et accessoires

à titre accessoire : -

à l'exclusion de tout autre usage et activité.

A défaut de respecter en totalité la clause ci-dessus, le BAILLEUR pourra mettre en œuvre les dispositions relatives à la clause résolutoire visée à l'article 24, ce que le PRENEUR accepte sans exception ni réserve.

5. **Loyer**

- a) **Loyer de base** :

Le loyer annuel de base est fixé à la somme de **40.000 € H.T./H.C.** (QUARANTE MILLE EUROS HORS TAXES HORS CHARGES).

A titre exceptionnel, et sous réserve des dispositions ci-dessous, le BAILLEUR consent au PRENEUR une réduction du loyer sous forme d'un avoir pendant les 12 premiers mois suivant la date de prise d'effet du bail, d'un montant de 5.000 € hors

taxes de sorte que le loyer annuel de base est ramené à 35.000 € hors taxes pendant cette période,

La réduction temporaire de loyer consentie par le BAILLEUR vise à accompagner le PRENEUR pendant la période d'acquisition progressive de sa clientèle ainsi que pour l'accompagner pendant la phase des travaux d'extension du Centre.

Le loyer annuel de base sera indexé dans les conditions définies à l'article 4.1.4.

b) Loyer variable additionnel :

Par ailleurs, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer additionnel correspondant à la différence positive éventuelle entre un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par le PRENEUR dans le Local et le loyer de base annuel hors taxes visé ci-dessus.

Ce pourcentage sur le chiffre d'affaires est égal à 5% hors taxes du chiffre d'affaires hors taxes.

A titre d'exemple, pour un loyer de base annuel de 40.000 € HT et un loyer variable de 5% HT du chiffre d'affaires HT, le PRENEUR doit réaliser un chiffre d'affaires annuel supérieur à 800.001 € HT pour que le loyer variable se déclenche.

c) Première facturation du loyer et des charges :

à compter de la date de prise d'effet du Bail.

d) Modalités de règlement du loyer de base et des charges :

Par dérogation aux dispositions des articles 4.3.1 et 6.1.e des conditions générales, le BAILLEUR autorise le PRENEUR à régler ses termes trimestriels de loyers et de charges, en trois fois, le 3 de chaque mois, par virement bancaire.

Toutefois, la facturation du loyer et des charges, qui sera établie par le BAILLEUR, restera trimestrielle.

Il est précisé que la provision initiale pour charges communes (hors quote part d'impôt foncier) est fixée à 28 € hors taxes par m².

6. Dépôt de garantie :

Le montant initial du dépôt de garantie est de **10.000 € (DIX MILLE EUROS)**, correspondant à trois mois de loyer de base hors taxes, qui est versé par le PRENEUR en trois tranches :

- Un premier paiement de 3.334 € le jour de la signature des présentes,
- Un deuxième paiement de 3.333 € le 5 janvier 2022,
- Un dernier paiement de 3.333 € le 5 février 2022.

Le PRENEUR autorise le BAILLEUR à encaisser chacune des tranches du dépôt de garantie aux dates de remises ci-dessus indiquées.

7. Frais et honoraires - droit d'entrée

néant

8. Contribution du PRENEUR au financement de la promotion et de l'animation du CENTRE COMMERCIAL (FONDS MARKETING)

La contribution financière du PRENEUR, à la promotion, au développement, à l'animation et à la publicité du CENTRE COMMERCIAL est fixée à une somme forfaitaire annuelle de 1.000 € (mille euros) hors taxes, TVA en sus. Ce montant pourra être réévalué chaque année d'un commun accord entre les Parties.

9. Conditions dérogatoires ou particulières

9.1. L'article 9.4 des Conditions Générales est complété de ce qui suit :

« Dans l'hypothèse où le BAILLEUR aurait besoin, pour des raisons structurelles, de renforcer les poteaux de l'immeuble se trouvant dans le Local, le PRENEUR accepte d'ores et déjà la gêne qu'occasionnera la réalisation des travaux du BAILLEUR à l'intérieur du Local, étant précisé que ces travaux nécessiteront de confiner certaines zones autour des poteaux ce qui réduira par conséquent de manière substantielle les surfaces accessibles ou disponibles pendant cette phase de travaux.

Les espaces non accessibles demandés par le BAILLEUR pour la réalisation de ces travaux ne devront pas représenter une surface supérieure à la moitié de la surface totale du Local et la durée des travaux à l'intérieur du Local ne devra pas excéder quatre semaines consécutives.

Il est entendu que le PRENEUR renonce à solliciter le BAILLEUR pour toute demande d'indemnité et/ou réfaction, diminution ou suspension du loyer du fait de la réalisation de ces travaux ou du fait de l'emprise accrue des poteaux ainsi renforcés.

Cette hypothèse de travaux est notamment visée dans le cadre du projet de surélévation de l'immeuble objet du Permis de Construire que le BAILLEUR entend déposer en 2022. »

9.2. Le premier alinéa de l'article 2.2 des Conditions Générales est annulé et remplacé par ce qui suit :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce, le PRENEUR pourra donner congé du Bail à l'expiration de chaque échéance triennale, à charge pour le PRENEUR de respecter un préavis de six mois minimum conformément au premier alinéa de l'article 145-9 du Code de commerce. »

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières du présent bail, ces dernières prévaudront.

Il est ici précisé que le présent bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa premier du Code Civil, dont l'ensemble des conditions ont été librement négociées par les Parties.

TITRE II - CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions générales et particulières suivantes et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles et notamment, des dispositions du décret du 30 septembre 1953 modifié et des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, que le PRENEUR s'engage à respecter.

L'ensemble des stipulations du présent bail s'appliqueront tant au PRENEUR qu'à ses éventuels successeurs dans le bénéfice du bail, pendant toute la durée et de ses éventuels renouvellements. Le bail forme un tout indivisible, au seul bénéfice du BAILLEUR.

Les Parties déclarent avoir pleinement connaissance de l'étendue des obligations qui leur incombent au titre du bail, qui seront de rigueur en toutes circonstances pour toute la durée du bail, en acceptant l'ensemble des risques et renoncent, par conséquence, aux dispositions de l'article 1195 du code civil.

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL

1 - Caractéristiques des locaux loués

Les Locaux sont décrits au TITRE I « CONDITIONS PARTICULIERES ». Ils seront livrés au PRENEUR en l'état, vide de tous mobiliers mais avec les aménagements (revêtement de sols, faux plafond, ...) du précédent locataire.

Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR, lors de la prise de possession des Locaux comme pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni réfection, ni remise en état, par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1720 du code civil, ni adjonction d'équipements supplémentaires, ni travaux de mise en conformité du Local à la réglementation en vigueur.

De convention expresse, les Locaux forment un tout indivisible.

2 - Modalités contractuelles de mesurage de la surface

D'accord entre les parties et sauf dispositions contraires éventuelles figurant au Titre I « CONDITIONS PARTICULIERES », la surface contractuelle des locaux loués (ci-après dénommée « la Surface Contractuelle ») est mesurée à partir :

- des axes des murs mitoyens avec les parties privatives et les parties communes,
- des nus extérieurs des murs, voiles ou parois extérieures, étant entendu que, quelle que soit l'épaisseur des murs, voiles ou parois extérieures, l'épaisseur retenue et prise en compte ne pourra dépasser 20 cm.
- enfin, il n'est fait aucune déduction pour trémies, poteaux et gaines.

Les surfaces dont la hauteur serait inférieure à 2,20 mètres de brut à brut ne sont pas prises en compte.

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

Dans le délai d'un mois consécutif à la livraison du Local par le BAILLEUR, et ce à peine de forclusion de convention expresse entre les parties, le PRENEUR aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées dans les « CONDITIONS PARTICULIERES », en le faisant connaître au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, un Géomètre sera mandaté en vue de procéder aux vérifications requises, choisi d'un commun accord, entre le PRENEUR et le BAILLEUR ou à défaut désigné le Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel se trouvent les lieux loués, procédera aux vérifications requises et le mesurage, ainsi effectué, sera retenu, désormais, dans des conditions définitives et irrévocables et s'imposera aux deux parties.

La surface totale du Local pourra varier en fonction du (ou des plans) au Bail dans la limite de 5% en plus ou en moins et, dès à présent, le Preneur accepte les conséquences de cette variation, sans que celle-ci puisse avoir une incidence sur le montant du loyer.

Si la variation excède 5 %, le loyer de base annuel hors charges pourra alors être réajusté à la hausse ou à la baisse, pour correspondre aux résultats du mesurage définitif.

Les frais et honoraires du géomètre seront supportés, intégralement, par le PRENEUR qui s'y oblige, sauf si les mesures contestées s'avéraient être erronées. Dans ce cas, le Bailleur supportera les frais et honoraires du géomètre.

Clause particulière :

Le PRENEUR reconnaît avoir eu son attention attirée sur les différences de calcul existant entre les surfaces hors œuvre systématiquement appliquées en matière de centres commerciaux, telles que définies ci-dessus, et les surfaces dites utiles qui peuvent être d'usage dans d'autres secteurs locatifs.

La définition de la surface du Local ci-dessus correspond à la surface exploitée au sens de l'article L145-40-2 du Code de commerce.

ARTICLE 2 - DUREE ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL

2.1. Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de douze ans, qui commencera à courir à compter du jour de la livraison du Local au PRENEUR par le BAILLEUR, dans les formes et délais prévus au TITRE I des « CONDITIONS PARTICULIERES ».

2.2. Congé

Le PRENEUR pourra donner congé du Bail à chaque échéance triennale et à l'expiration du Bail, à charge pour le PRENEUR de respecter un préavis de neuf mois minimum par dérogation au préavis stipulé à l'article L145-4 et L145-9 du code de commerce.

Les Parties renoncent à la faculté donnée par l'article L145-4 du code de commerce de délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception et s'obligent, pour sécuriser leurs congés, à les notifier par acte extrajudiciaire.

Le congé donné à l'initiative du PRENEUR pour le terme contractuel du bail ainsi qu'en cours de tacite prorogation devra être signifié au BAILLEUR, neuf mois à l'avance par dérogation au préavis stipulé à l'article L145-4 et L145-9 du code de commerce.

En cas de refus de renouvellement comportant offre d'indemnité d'éviction, délivré par le BAILLEUR pour la fin du Bail ou de ses éventuels renouvellements ou en cours de tacite prorogation, le PRENEUR s'oblige à se maintenir dans le Local jusqu'à ce qu'il ait perçu par voie judiciaire ou amiable, directement ou par séquestre, le montant de l'indemnité d'éviction.

Ce maintien dans le Local se fera moyennant le strict respect, par le PRENEUR, de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, en ce compris le remboursement des charges et accessoires.

L'indemnité d'occupation due par le PRENEUR correspondra à la valeur locative, sans toutefois pouvoir être inférieure au dernier loyer global contractuellement dû à la date d'effet du congé.

Cette indemnité d'occupation sera indexée dans les termes du Bail.

2.3. Renouvellement

En cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une durée de neuf années conformément aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce, et ce de convention expresse entre les parties.

ARTICLE 3 - ACTIVITE COMMERCIALE DU PRENEUR – ENSEIGNE

3.1 Destination des lieux

Les Locaux loués au PRENEUR devront être utilisés par celui-ci à l'usage exclusif défini au Titre I "CONDITIONS PARTICULIERES" du présent bail, étant précisé qu'il devra exploiter de manière permanente et simultanée dans les lieux loués la totalité des activités qui y sont précisées, celles-ci constituant un tout indivisible.

3.2 Activités accessoires éventuelles

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par la présente convention ou tout avenant subséquent, celle-ci ne pourra excéder 15 % du volume de chiffre d'affaires global toutes taxes comprises réalisé par le PRENEUR dans les lieux loués ; ainsi toute vente dépassant ce pourcentage devra être autorisée au titre de l'activité principale.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités, de nature à permettre au BAILLEUR d'effectuer les contrôles requis dans les conditions prévues par l'article 4 du bail.

3.3 Autorisations administratives

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités précisées au Titre I "CONDITIONS PARTICULIERES" du présent bail, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités, y compris son autorisation d'urbanisme pour ses aménagements de travaux et son autorisation d'enseigne.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, participation, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués, à l'utilisation notamment le cas échéant, des locaux en application de la législation sur les locaux à usage de bureaux.

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objet du présent bail, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le PRENEUR qui s'y oblige.

3.4 Enseigne

Le PRENEUR s'engage à maintenir, pendant toute la durée de la présente location, l'enseigne mentionnée à l'article 4.b du Titre I "CONDITIONS PARTICULIERES" du présent bail.

3.5 Exclusivité

Le BAILLEUR reste pleinement libre de louer ou de mettre à disposition tous autres locaux pour toutes activités, même concurrentes à celles visées à l'article 4 des « CONDITIONS PARTICULIERES », le PRENEUR ne pouvant exiger aucune exclusivité ou garantie de non-concurrence de la part du BAILLEUR.

ARTICLE 4 - LOYER

4.1. Fixation du loyer

Conformément à des usages constants en matière de centres commerciaux, le loyer comportera une double composante, l'une déterminée dite « Loyer de base », l'autre variable dite « Loyer variable additionnel ».

Le principe de ce loyer à double composante constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail qui, à défaut, n'aurait pas été consenti et n'aurait plus d'existence conformément à l'article 1103 du Code Civil.

4.1.1 Loyer de base

Le PRENEUR devra, en tout état de cause, régler un loyer de base correspondant à la valeur locative du local, objet des présentes, sur la base annuelle hors taxes stipulée au Titre I "CONDITIONS PARTICULIERES" du présent bail.

Ce loyer de base sera soumis à indexation annuelle, dans les conditions ci-après définies.

4.1.2 Loyer variable additionnel

Le PRENEUR réglera, outre le loyer de base, un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre :

- d'une part, le montant résultant de l'application du pourcentage hors taxe mentionné à l'article 5.b) des « CONDITIONS PARTICULIERES » du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le PRENEUR dans les lieux loués, pour l'année civile considérée,
- et d'autre part, le montant du loyer de base hors taxes et hors charges en vigueur pour cette même période.

4.1.3 Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer et tous les accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée ; le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter, entre les mains du BAILLEUR, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, aux taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour une raison quelconque, le présent bail devait être assujéti à une autre taxe, le PRENEUR devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

4.1.4 Indexation du loyer de base

Principe :

Le loyer de base, déterminé comme il est dit ci-dessus, sera dans les conditions plus amplement précisées ci-après, indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande en fonction de la variation de de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce, qui de convention expresse entre les parties, est également applicable au bail et à ses renouvellements successifs.

En conséquence, le loyer sera augmenté ou diminué à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail par application des indices suivants :

- indice de base : le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail
- indice de comparaison : indice précédant la date de l'indexation, afférent au même trimestre que celui retenu pour l'indice de base,

A la première date anniversaire de la prise d'effet du bail, le nouveau loyer sera calculé par comparaison de la variation constatée entre l'indice de base et l'indice de comparaison.

Pour chaque réajustement ultérieur à venir : l'indice ayant servi de comparaison à l'indexation de la précédente date anniversaire servira lui-même d'indice de base pour le réajustement suivant et ainsi de suite, le nouveau loyer annuel étant calculé par comparaison de la variation constatée entre le nouvel indice de base et l'indice de comparaison.

Pendant la période temporaire d'allégement de loyer, l'indexation s'appliquera au montant du loyer annuel de base (soit 40.000 €) avant application de l'avois visé à l'article 5.a) des Conditions Particulières.

Le jeu de l'indexation n'étant subordonné à aucune notification, mais applicable de plein droit, le fait pour le BAILLEUR de n'avoir pas appliqué immédiatement l'indexation du loyer de base ne vaudra pas renonciation de sa part à l'indexation annuelle ni déchéance du droit de réclamer l'ajustement du loyer en résultant, avec effet rétroactif.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- ... de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles,
- ... et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties. Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours aura pour mission de choisir ou au besoin, de reconstituer un indice utilisable dans les baux.

Les honoraires et les frais d'Expert seront supportés par moitié par le BAILLEUR et le PRENEUR.

La présente clause d'indexation constitue une condition déterminante du présent contrat, sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

4.3. Modalités de paiement des loyers

4.3.1 Dispositions générales Les loyers seront payables trimestriellement et d'avance, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil à compter de la prise d'effet du bail, et sont stipulés portables au domicile du mandataire du BAILLEUR.

Pour la période comprise entre la date d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours, le PRENEUR réglera, dès réception de la facture, le loyer de base calculé *pro rata temporis* en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre.

Par la suite, le PRENEUR réglera le loyer le 1^{er} jour de chaque trimestre.

4.3.2 Virement sur compte bancaire

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer, les charges et taxes par virement bancaire.

4.3.3 Disposition particulière L'imputation des paiements effectués par les PRENEURS sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant :- frais de recouvrement et de procédure,- dommages et intérêts,- intérêts,- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,- créances de loyers ou indemnités d'occupation, - provisions sur charges communes.

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

4.4 Assujettissement à la TVA

Le BAILLEUR déclare avoir opté pour l'assujettissement à la T.V.A. de la location consentie, ce qui est accepté par le PRENEUR. Cette taxe sera également à la charge du PRENEUR, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

4.5 Fixation du loyer en renouvellement du Bail

Le PRENEUR reconnaît que les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce ne trouvent pas à s'appliquer en l'espèce. 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 dite « Pinel ».

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle et déterminante, qu'à l'occasion de chacun des renouvellements successifs du présent bail, le loyer de base sera égal au plus élevé des deux montants :

- le loyer de base sera fixé au montant du dernier loyer payé,
- le loyer de base sera fixé à la valeur locative de marché, étant précisé que pour la détermination de la valeur locative de marché, les Parties entendent se soumettre aux dispositions expresses suivantes :

La valeur locative sera déterminée par référence aux prix pratiqués, pour les autres locaux du Centre de taille comparable, lequel constitue un marché autonome de références de valeurs locatives et ce, quel que soit le secteur d'activité (sauf la référence de la moyenne surface alimentaire et de la salle de sport).

La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers du Centre, c'est-à-dire les prix librement débattus entre bailleur et locataire, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux. Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

Lesdits loyers périodiques augmentés des loyers en capital seront ceux consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du bail, outre ceux de l'année en cours.

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.

Les autres clauses et conditions du bail, en ce compris les termes du paragraphe 4.1.2 "Loyer variable additionnel" des présentes seront reportées et continueront à trouver application dans le cadre du bail renouvelé.

ARTICLE 5 - DEPOT DE GARANTIE

Fixation :

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le PRENEUR s'oblige à remettre au BAILLEUR, au jour de la prise d'effet du bail, un dépôt de garantie.

La somme à verser à ce titre est mentionnée à l'article 6 du Titre I « CONDITIONS PARTICULIERES ».

Sauf disposition contraire stipulées au Titre I « CONDITIONS PARTICULIERES », le dépôt de garantie devra toujours être égal au quart du loyer de base annuel HT/HC. En conséquence, il sera réajusté à la même date et dans les mêmes proportions que le loyer de base annuel.

Restitution :

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail sans intérêt. Il sera restitué au PRENEUR, dans les trois mois de la fin du bail, ou de la remise des clés si celle-ci est postérieure à la fin du bail, déduction faite de toutes les sommes dont le PRENEUR pourrait être débiteur envers le BAILLEUR et notamment des sommes dues au titre de la remise en état des locaux.

En aucun cas, le PRENEUR ne sera en droit de compenser tout ou partie des sommes dues en exécution de bail avec le dépôt de garantie.

Le BAILLEUR aura le droit de prélever à tout moment, en cours comme en fin de bail, sans formalité, sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque.

Le PRENEUR sera alors tenu de reconstituer immédiatement à première demande du BAILLEUR le dépôt de garantie, sous sanction, si bon semble au BAILLEUR de l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 24 des présentes.

La compensation étant expressément prévue, le BAILLEUR exercera, ainsi sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2073 et suivants du Code Civil.

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. 621-24 et L.621-43 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité aura, pour conséquence impérative, l'obligation de verser le dépôt de garantie dû dans les termes de l'article 5.1 du présent bail et des conditions particulières et ce indépendamment du paiement des loyers et des charges découlant de l'option exercée.

ARTICLE 6 - CHARGES A l'exception des charges non refacturables au PRENEUR limitativement énumérées à l'article R.145-35 du Code de Commerce, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à la personne physique ou morale qu'il aura désignée, les charges, impôts et taxes de toute nature relatifs au CENTRE COMMERCIAL de sorte que le loyer défini ci-dessus constitue un revenu net de charges, impôts et taxes pour le BAILLEUR. Ces charges seront d'une part les charges communes et d'autre part, les charges privatives.

Le PRENEUR déclare accepter :

. toutes les conséquences résultant des particularités d'un local intégré dans un CENTRE COMMERCIAL et notamment de l'importance et des caractéristiques des parties communes indispensables au bon fonctionnement du Centre qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel indépendant,

. toute évolution du montant des charges consécutive à des dépenses rendues nécessaires par la réglementation ou les compagnies d'assurance et/ou suite à des modifications ou des travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties communes du Centre.

. que toutes les mises en conformité, sécurité, accessibilité, réglementations environnementales et énergétiques ainsi que les réglementations issues de la loi Grenelle II et de ses décrets d'application notamment énergétiques, acoustiques, qualité de l'air, enseignes lumineuses, transport, élimination des déchets, qu'elles portent sur les parties communes ou privatives du Centre seront supportés par l'ensemble des locataires du Centre commercial.

Le PRENEUR contracte en connaissance de ce qu'il aura à régler, en dehors du paiement du loyer, les charges suivantes :

6.1 Charges communes du CENTRE COMMERCIAL :

6.1.a. Généralités

Le PRENEUR devra régler au BAILLEUR ou pour son compte, en totalité, la quote-part des charges, prestations et taxes de toute nature afférentes aux locaux loués et à l'ensemble immobilier dont ils dépendent y compris les dépenses et honoraires de gestion, d'administration ou de direction propres au CENTRE COMMERCIAL quel que soit le montage juridique retenu (division en volume, copropriété...) ledit montage pouvant évoluer dans le temps, ce que le PRENEUR reconnaît expressément, de sorte que le loyer payé au BAILLEUR soit net de toute charges ou dépenses quelconques.

L'ensemble des charges, impôts et taxes seront soumises à la TVA en sus aux taux légalement en vigueur au jour de chaque versement à la charge du PRENEUR.

6.1.b. Définition des parties communes ou à usage commun du CENTRE COMMERCIAL :

Les parties communes ou à usage commun du CENTRE COMMERCIAL concernent la totalité des éléments de structure, de surfaces ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative ; elles concernent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les parkings, les V.R.D., les liaisons avec les parkings, les espaces non utilisés, les passages pour camions et voitures, routes, promenoirs, trottoirs, aires de chargement ou de déchargement de camions,
- les poteaux, façades, dalles, murs,
- l'ossature en maçonnerie, en béton coulé ou précontraint,
- les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du Centre (piliers, charpentes, ...)
- les mails, toilettes, rampes, toitures, verrières, terrasses accessibles ou non (et y compris jusqu'à la couche d'étanchéité), étanchéité, espaces verts généraux, les aménagements du mail, les éléments de décoration et de signalisation horizontale ou verticale,
- les locaux communs, techniques, administratifs et tous nouveaux locaux, les équipements communs, les équipements du système de sécurité incendie (équipements de secourisme, réseaux et installations de sprinklage le cas échéant), Système de Sécurité Incendie radio, ligne téléphonique spécialisée pompiers, talkies-walkies, détection incendie, désenfumage et asservissement, extincteurs, RIA) et de surveillance (vidéo-surveillance, télé-surveillance), Gestion Technique Centralisée, Gestion Technique du Bâtiment, groupes électrogènes, fosses et pompes de relevage et autres installations utilisées, séparateur d'hydrocarbures...) canalisations, escalators et travellators, ascenseurs, monte-charges, nacelles ou échelles roulantes, grilles de fermeture des accès,
- les canalisations et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage, de sprinklage, de chauffage, de climatisation, du système d'aération et de ventilation, tuyau de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées, du tout à l'égout, fosses et pompes de relevage et autres installations, bassin de rétention,...
- les enseignes collectives du CENTRE, le cas échéant les réseaux « wi-fi » qui relie par des ondes radio les ordinateurs ou smartphones, les machines de bureaux ou périphériques, etc. ...

Il est rappelé que le montant des charges est susceptible de varier suite à des modifications ou des travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties communes ou à usage commun pour tenir compte de ces modifications.

6.1.c. Rappel des catégories de charges communes

Les charges communes concernent notamment les frais et les charges ci-après indiqués et n'implique pour le BAILLEUR aucune obligation de fournir les prestations correspondantes :

1. Les frais d'électricité, éclairage, de chauffage, réfrigération, ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets,
2. Tous travaux concernant les parties communes ou à usage commun, soit d'entretien, de réparation ou de réfection proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, à l'exception de celles prévues par l'article 606 du code civil, soit de ravalement, de mise en conformité, d'améliorations, de rénovations ou de remplacements, justifiés par des malfaçons, par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, ou par l'intérêt général du centre, et ce même si ces travaux sont occasionnés par la vétusté par dérogation à l'article 1755 du code civil,
3. Les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel du CENTRE COMMERCIAL ou des entreprises extérieures au centre, 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 etc...., le coût de leur uniforme et de leur équipement,
4. Toutes les primes d'assurances contractées par le BAILLEUR, ou le cas échéant par le syndic pour la totalité du CENTRE COMMERCIAL, les parties communes et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile, dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation,
5. Le coût d'acquisition, d'entretien et de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés, notamment par les services techniques et d'entretien, le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun (contrôle d'accès, barrière des véhicules, bornes/caisses de paiement automatique, portes sectionnelles, portails coulissant, auto-laveuse,...) , de l'agencement et du mobilier des parties communes ou à usage commun, la décoration d'ambiance et les frais de musique, l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité du CENTRE COMMERCIAL,
6. Les impôts et taxes de toute nature, en ce compris l'impôt foncier, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, et les locaux de stockage, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'écoulement des égouts, frais de rôle ainsi que tous nouveaux impôts, contributions, taxes, augmentations d'impôts ou de taxes, légalement mis à la charge du BAILLEUR ;
7. L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements du mail, de tous les éléments de décoration et de signalisation, des systèmes de comptage, des systèmes de sécurité incendie et de vidéosurveillance, des locaux techniques, et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement du CENTRE COMMERCIAL, les frais de drainage des réseaux, 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, les frais éventuels et nécessaires au maintien de la salubrité (légionellose, parasites, dératisation, etc....),
8. Les frais d'achat et de remplacement de matériel, d'outillage ou de fourniture de produits de toute nature,

9. Les charges afférentes à l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales (ascenseurs et escaliers), le report d'alarme, l'entretien, la réparation et le remplacement de l'ensemble de ces équipements et des locaux techniques, ceux liés aux sorties de secours du parking ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking ouvert au public en électricité, eau froide et téléphone....,
10. L'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, et les frais y afférents (en ce compris le remplacement des fleurs, plantes, arbres,...),
11. Les frais, dépenses, charges et honoraires liés à l'administration, la direction et à la gestion du CENTRE COMMERCIAL, étant précisé que le BAILLEUR pourra confier la gestion des locaux lui appartenant à un mandataire de son choix, le PRENEUR s'engageant à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission. Les honoraires de gestion technique des parties communes du Centre sont fixés forfaitairement à dix pour cent (10%) hors taxes du montant global hors taxes des charges facturées,

Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L145-40-2 du Code de Commerce, il est précisé que les charges des parties communes, taxes et redevances qui sont limitativement énumérés à l'article R145-35 du Code de Commerce resteront à la charge du BAILLEUR.

6.1.d. Répartition des charges communes

L'ensemble des charges communes précitées sera réparti par le BAILLEUR entre les différents preneurs, au prorata :

- (i) Des Surfaces Contractuelles telles que stipulées dans les conditions particulières, après pondération, selon les coefficients suivants :
 - pour la tranche de surface comprise entre 0 et 400 m², il sera appliqué un coefficient de 1
 - pour la tranche de surface supérieure à 401 m², il sera appliqué un coefficient de 0.8,
 - pour les kiosques, quelle que soit leur surface, il sera appliqué un coefficient de pondération de 2,
 - les terrasses auront une pondération de 0.1,
 - le lot 104 aura une pondération de 0.5,
- (ii) Par rapport à la surface contractuelle totale pondérée de l'ensemble des locaux privatifs du CENTRE COMMERCIAL.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces pour l'établissement de la répartition des charges :

- Les surfaces des mezzanines démontables non accessibles au public,
- Le quai de livraison

Par ailleurs, le budget prévisionnel de charges établi par le BAILLEUR ou son mandataire sera déterminé en fonction des amplitudes horaires définies au Règlement intérieur.

En conséquence, si le PRENEUR devait utiliser les locaux loués avec une amplitude horaire plus large que celle indiquée dans ledit règlement, le BAILLEUR sera en droit de majorer en conséquence la quote-part des charges du PRENEUR dans la limite des prestations complémentaires ainsi générées par cette amplitude horaire afin de tenir compte des surcoûts induits et de ne pas pénaliser les autres locataires.

6.1.e. Règlement des charges communes

Le Gestionnaire du Centre établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges communes à répartir entre les exploitants.

Les acomptes trimestriels de charges pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi en début d'année.

Le BAILLEUR pourra en tout état de cause ajuster en cours d'année les provisions en résultant s'il apparaissait que ce budget est inférieur à la réalité.

Le PRENEUR devra verser, le premier jour de chaque trimestre et d'avance, sa quote-part de provision pour charges et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'appel de fonds qui en sera fait.

La date de première facturation des charges est fixée au Titre I « CONDITIONS PARTICULIERES ».

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les exploitants du Centre.

Le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR, à première demande de celui-ci, la totalité des quotes-parts lui incombant dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur le ou les acompte(s) suivant(s).

Le montant des appels de fonds sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus au PRENEUR.

En cas de retard dans le paiement des charges, les pénalités prévues à l'article 7 sont applicables de plein droit au PRENEUR.

6.2 Charges privatives

Le PRENEUR devra aussi acquitter directement toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage et de refroidissement, frais de production d'eau tempérée, de téléphone, le cas échéant selon les indications de ses compteurs et relevés ainsi que tous les frais de vérification électrique et de défense anti-incendie, les primes d'assurances, tous les impôts et taxes lui incombant.

Le PRENEUR remboursera également au BAILLEUR l'impôt foncier afférent aux locaux loués, sa quote-part de taxe sur les locaux commerciaux, de taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

Il remboursera au BAILLEUR qui serait conduit à en faire l'avance les frais résultants des travaux d'entretien, de mise aux normes et de réparation des locaux loués qui lui incombent en application des dispositions de l'article 9 ci-après.

6.3 Charges propres aux locaux loués

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de Ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, le PRENEUR devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Economique Territoriale et tous autres impôts et taxes présents ou futurs relatifs aux lieux loués ; il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, dix jours calendaires au moins avant le départ en fin de bail.

ARTICLE 7 - CLAUSE D'INTERET DE RETARD

A défaut de paiement d'une somme exigible (loyer, charges, etc.) à la date d'échéance, celle-ci fera l'objet d'un paiement d'intérêt :

- calculé au taux EURIBOR majoré de 500 points de base bancaire (5 %), étant précisé que celui-ci sera celui du mois précédent la date d'exigibilité,
- et ce, cinq jours calendaires après la réception par le PRENEUR d'une mise en demeure préalable,

ARTICLE 8 - LIVRAISON DES LOCAUX - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR - OUVERTURE

8.a. Date de livraison

Le BAILLEUR s'engage à livrer au PRENEUR les Locaux loués à la date prévue aux Conditions Particulières.

Le PRENEUR prend les Locaux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en vigueur du bail et tel qu'il résulte de l'état des lieux qui sera établi amiablement et contradictoirement, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce ; étant précisé que les Locaux seront vides de tout mobilier.

8.b. Travaux initiaux du PRENEUR – ouverture au public

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du Local seront exécutés par le PRENEUR à ses frais et sous sa responsabilité.

Le PRENEUR s'oblige à ne faire dans le Local, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction (notamment création de mezzanine), sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra effectuer ses travaux dans le délai, sauf stipulation contraire aux conditions particulières, de 90 jours courant à compter de livraison du Local.

Au cas où le PRENEUR n'aurait pas achevé les travaux lui incombant et ouvert son Local au public au plus tard 90 jours après la date de livraison du Local, indépendamment de l'application de la clause résolutoire, si bon semble au BAILLEUR, il devra verser au BAILLEUR en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale à 25 % du loyer contractuel de référence calculée prorata temporis entre la date d'ouverture au public fixée par le BAILLEUR et la date effective d'ouverture au public du Local.

ARTICLE 9 - ENTRETIEN - REPARATION - TRAVAUX

9.1 Travaux du PRENEUR :

Le PRENEUR devra faire ces travaux en se conformant aux règles de l'art en employant de bons matériaux, en respectant les documents approuvés par le BAILLEUR. Il devra également exécuter ces travaux dans les délais prescrits par le BAILLEUR.

Le PRENEUR assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ces travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus, par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'article 16 ci-après

Il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, ni pour les sorties ou décharges ; les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier au BAILLEUR ou à son représentant.

Dès l'achèvement des travaux d'aménagement et de décoration, le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR l'avis final d'un Bureau de Contrôle émis sans réserve.

Le PRENEUR reste responsable de l'obtention des autorisations administratives nécessaires (AT et autorisation d'enseigne) et de la conformité des travaux d'aménagement à ces autorisations.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du BAILLEUR, celui-ci pourra exiger à tout moment que les lieux loués soient remis, aux frais du PRENEUR, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du bail ou de la législation en vigueur.

Accession

Le BAILLEUR bénéficiera par voie d'accession en fin de Bail, 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 des lieux, soit en cours de bail, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux - finition, modification, amélioration ou réparation, création de mezzanine pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination. Les aménagements techniques comme la climatisation feront également accession au BAILLEUR.

9.2 Entretien – Réparations :

Le PRENEUR s'engage à :

- . Maintenir pendant toute la durée du bail et/ou renouvellements éventuels en bon état d'entretien, de réparations de toute nature, grosses ou menues, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués et leurs abords immédiats, les vitres, les fermetures, les sols, les accessoires, l'équipement et la devanture ..., repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

- . Maintenir pendant toute la durée du bail et/ou renouvellements éventuels en bon état d'entretien, de réparations de toute nature, grosses ou menues, de sécurité et

de propreté, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Le BAILLEUR se réserve à tout moment le droit de vérifier le bon état d'entretien, de sécurité et de propreté des éléments visés ci-dessus.

- . Maintenir pendant toute la durée du bail et/ou renouvellements éventuels les installations de toute nature (canalisations, robinetterie, installations électriques et sanitaires, installations techniques, monte-charge, climatisation, chauffage, désenfumage,...) en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté et procéder à la remise en état de celles-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire, et remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé.
- . 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.
- . Entretien, 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 par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
- . Déclencher les contrôles réglementaires propres à son local en matière de sécurité d'un Etablissement Recevant du Public dit ERP et s'y conformer.
- . Effectuer à ses frais exclusifs, d'autre part, tous travaux de remise aux normes ou de conformité générale quelconque, même de modification qui pourraient être exigés en quelque matière que ce soit, notamment de sécurité (y compris les normes de sécurité incendie), hygiène, de législation du travail, ... par l'Administration en vertu de règlements, d'ordonnances ou autres textes en vigueur ou à venir.
- . Effectuer toutes les réparations, à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code Civil qui seront exécutées par le BAILLEUR et aux frais de ce dernier.

De convention expresse entre les Parties, les huisseries et les vitrages du Local seront à la charge exclusive du PRENEUR qui devra, le cas échéant, les changer, réparer, modifier ou reprendre quel que soit la cause (effraction, tentative d'effraction, fissure, dégradation quelconque, ...).

9.3. Informations

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, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

9.4. Autres travaux

Le PRENEUR devra :

- Souffrir sans indemnité ni diminution de loyer toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations exécutées dans les lieux ou dans le Centre ou les volumes ou terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.
- 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.
- Supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de la télédistribution.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties du Centre ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situe le Centre et qui traversent les Locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du PRENEUR.

Le BAILLEUR conserve la faculté de réaliser toute extension du Centre, toutes modifications de l'implantation et de la répartition des magasins, des cloisonnements, toute modification ou extension des parties communes et privatives. Le PRENEUR déclare renoncer en conséquence au bénéfice des dispositions de l'article 1723 du code civil au regard des particularités d'un CENTRE COMMERCIAL. Dans ce cadre, le BAILLEUR s'engage à informer le PRENEUR de tous les changements significatifs.

ARTICLE 10 - OCCUPATION - SOUS-LOCATION - CESSION

10.1. Occupation

Le local donné à bail sera occupé par le PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra installer dans les lieux loués et ses abords immédiats des automates (manège, distributeurs de boissons ...).

Toute domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du PRENEUR dans les lieux loués est formellement interdite sauf autorisation expresse du Bailleur.

10.2. Sous-location

Le PRENEUR ne pourra ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans leur jouissance, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur.

Toute mise en location gérance des lieux loués est strictement interdite.

10.3 Cession - Droit de préemption

10.3.1 Cession

La cession du présent bail est interdite. Cependant, le PRENEUR a la faculté de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce. Un projet complet de l'acte de cession ainsi que tous renseignements relatifs au cessionnaire devront être adressés préalablement dans les formes et délais définis ci-après à l'article 10.3.2.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les lieux loués, telles que définies au paragraphe 4 du Titre I « CONDITIONS PARTICULIÈRES » du présent bail, en ce compris l'enseigne du local qui constituent un tout indivisible.

Il est précisé que le PRENEUR devra être à jour, préalablement à la cession, dans le règlement des loyers et des charges et de ses charges salariales, fiscales et sociales et que cette cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les lieux loués, telles que définies à l'article 3 des présentes, celles-ci constituant un tout indivisible.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera garant et solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires et l'exécution de toute clause du présent bail pendant une durée de trois ans à compter de la date de cession et ce, même en cas de cessions successives. Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte. Un exemplaire original de cet acte lui sera remis dans le mois de la signature.

Le PRENEUR accepte que le délai d'information du cédant du défaut de paiement du cessionnaire prévu à l'article L.145-16-1 du code de commerce soit porté à trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le cessionnaire.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du BAILLEUR, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie ou la caution bancaire précédemment versé par le cédant étant remboursé ou restitué par le BAILLEUR à celui-ci dans les conditions prévues à l'article 5 du présent bail.

10.3.2 Droit de préemption

En cas de cession du fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption. Le PRENEUR devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet d'acte de cession en lui indiquant, 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 conditions de la vente projetée ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

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

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

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

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

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

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans le délai de 30 jours à compter de la notification de la décision du BAILLEUR.

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 obligation de notifier préalablement son projet de cession à la commune de la situation de l'immeuble qui pourra exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi du 2 août 2005.

Le PRENEUR devra purger le droit de préemption de la commune dans le même délai que celui accordé au BAILLEUR.

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

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

10.3.3 Contrôle du capital du Preneur

Le Bail est consenti en fonction de la personnalité et de l'actionnariat actuel du PRENEUR. Aussi, en cas de changement de contrôle envisagé du PRENEUR, celui-ci s'engage à le notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins 60 jours à l'avance, en indiquant le nom et les coordonnées du ou des cessionnaires pressentis.

Dans l'hypothèse où le compte du PRENEUR serait débiteur de loyers et/ou de charges, le PRENEUR s'engage à désintéresser totalement le BAILLEUR au plus tard le jour de la cession des parts ou actions du PRENEUR, cession qui sera notifiée au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les trente jours de la signature de la cession.

ARTICLE 11 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

11.1. Maintien en état normal d'exploitation

A compter de l'ouverture de son commerce, le PRENEUR devra maintenir les Locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption, pendant les horaires d'ouverture du Centre définis au règlement intérieur.

Il s'engage, en outre, à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au CENTRE.

Le PRENEUR assure, à son initiative, sans le concours du BAILLEUR et sans recours contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur des lieux loués ou à distance contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations (y compris les huisseries et vitrages) et mobiliers du Local dont il a la garde ; le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas être tenu responsable de la sécurité des biens et des personnes ou des conséquences des dégradations.

11.2. Garnissement des lieux

Le PRENEUR s'engage à tenir les Locaux loués constamment équipés de matériel et de marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent pour lui du présent bail.

11.3. Soldes – Promotions

Il est interdit de pratiquer dans les locaux aucune formule de liquidations massives de stock, sauf dérogation écrite du BAILLEUR ou de son représentant, le PRENEUR devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

Le PRENEUR ou ses préposés s'interdisent tout démarchage de clientèle dans les parties à usage commun, intérieurs ou extérieurs sous quelque forme que ce soit.

Le PRENEUR aura, toutefois, la possibilité d'effectuer des soldes normales dans les limites légales d'usage ainsi que des promotions.

Le PRENEUR s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages en matière de centres commerciaux.

ARTICLE 12 - ESTHETIQUE - PUBLICITE

D'une manière générale tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique et à l'unité commerciale du CENTRE COMMERCIAL devra être soumis à l'approbation du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra poser aucune enseigne, annonce ou écriteau dans ou sur les parties communes intérieures et extérieures ou le toit du CENTRE COMMERCIAL.

Il devra obtenir pour toutes enseignes quelles que soient leurs formes et emplacement, l'autorisation du BAILLEUR qui vérifiera que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec les caractéristiques du CENTRE COMMERCIAL en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. Dans l'hypothèse d'un accord pour la pose d'une enseigne, le PRENEUR supportera et prendra à sa charge les impôts et taxes qui en découleraient.

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

Le PRENEUR supportera et prendra à sa charge les impôts et taxes consécutifs à la pose de ses enseignes.

Le PRENEUR s'interdit d'intégrer à l'intérieur de ses vitrines tous procédés de signalisation lumineux, sonores ou clignotant (enseignes internes, journaux etc...).

Le PRENEUR s'engage dans sa propre publicité dès lors qu'il y sera fait référence à son activité dans le CENTRE COMMERCIAL, à utiliser obligatoirement le nom du CENTRE COMMERCIAL et le graphisme dudit Centre.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de modifier ou de remplacer le nom du CENTRE COMMERCIAL s'il l'estime souhaitable pour des raisons d'image et/ou d'identité commerciale et ce sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer.

ARTICLE 13 - REGLEMENT INTERIEUR – UTILISATION GENERALE DES PARTIES COMMUNES

13.1 Observation des règlements

Le règlement intérieur annexé au présent bail précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du CENTRE COMMERCIAL. Il s'impose à tous les exploitants du Centre comme étant une des conditions du bail.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance de ce règlement intérieur et s'oblige, expressément, à respecter toutes les clauses et stipulations du règlement, de tous documents régissant le fonctionnement du CENTRE COMMERCIAL ainsi que les directives et recommandations du gestionnaire du centre, et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, prestataires de service, clients, etc...).

Le PRENEUR s'oblige à respecter les directives qui lui seront données notamment au regard des livraisons.

13.2. Modification du règlement intérieur

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra, en conséquence, se prévaloir d'un quelconque droit acquis au maintien des dispositions du Règlement Intérieur, telles qu'elles résultent du document annexé au présent bail.

13.3. Sanctions

Ces clauses et stipulations, étant réputées comme les autres annexes faire partie intégrante des présentes, pourront néanmoins être mises en œuvre directement par le BAILLEUR ou son représentant.

13.4 Utilisation des parties communes

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

De même, il pourra en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des surélévations des additions de constructions, des réparations ou des modifications.

Le BAILLEUR se réserve, d'une manière générale, le droit d'apporter pendant la durée du bail et de son renouvellement éventuel, et sans devoir obtenir l'approbation du PRENEUR, tous changements ou modifications aux surfaces communes.

13.5. Extension du site

Le BAILLEUR ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'il pourrait se substituer aura la faculté de réaliser, dans le cadre d'additions ou de surélévations aux constructions, des extensions du Centre. Dans ce cas, le PRENEUR, conformément aux dispositions de l'article

13.4 ci-dessus, souffrira quelle que soit leur durée les travaux, sans pouvoir réclamer au BAILLEUR ni indemnité, ni baisse de loyer.

ARTICLE 14 – CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU FONDS MARKETING

14.1 La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein d'un CENTRE COMMERCIAL implique la mise en œuvre de moyens collectifs en vue d'assurer, coordonner et favoriser la promotion, le développement, l'animation et la publicité du CENTRE COMMERCIAL.

Aussi, le BAILLEUR a constitué un Fonds Marketing à cet effet, auquel le PRENEUR s'engage à participer. Le PRENEUR s'engage à payer au BAILLEUR les dépenses que celui-ci pourrait être amené à supporter au titre de l'animation, la promotion et la communication commerciale du Centre Commercial, conformément à sa quote-part visée au titre I CONDITIONS PARTICULIERES, afin de maintenir la permanence et l'efficacité de l'animation commerciale du Centre Commercial.

Les fonds recueillis constitueront un fonds marketing destiné à l'animation commerciale du Centre Commercial. Ces fonds seront gérés par le BAILLEUR, qui devra périodiquement et au moins une fois par an recueillir l'avis des exploitants du Centre Commercial sur l'utilisation qu'il est proposé de faire du fonds marketing et entendre leurs propositions.

Le PRENEUR reconnaît expressément cette nécessité et le bénéfice qui y est attaché pour sa propre exploitation et l'accepte, s'obligeant dès lors à prendre en charge sa quote-part des dépenses impliquées par la mise en œuvre de ces moyens collectifs et ce quelle que soit la forme et le cadre juridique de sa participation.

14.2 La gestion des fonds, collectés sous la forme de la constitution d'un fonds marketing n'impliquera aucune responsabilité du BAILLEUR au titre des campagnes propres à la réalisation de l'objet ci-dessus défini. Par conséquent, le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR si les opérations engagées par ce dernier étaient sans incidence sur l'activité du PRENEUR.

ARTICLE 15 – PARKINGS DU CENTRE

En l'état, le Centre dispose de 230 places de parkings, étant précisé que le BAILLEUR pourra revoir ce chiffre à la hausse ou à la baisse.

Le BAILLEUR pourra rendre les emplacements de parking payants selon une tarification horaire que le Bailleu arrêtera chaque année. Le PRENEUR déclare expressément en accepter le principe.

A l'exception des emplacements de parkings qui lui sont affectés comme indiqué à l'article 1 des Conditions Particulières, le PRENEUR s'interdit pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage des parkings dépendant du CENTRE COMMERCIAL et qui resteront exclusivement réservés à la clientèle en vue de favoriser au maximum la prospérité du CENTRE COMMERCIAL.

Les fournisseurs utiliseront les emplacements éventuellement réservés à cet usage, en conformité avec le règlement intérieur.

ARTICLE 16 - ASSURANCES

- 16.1.** Aux termes des dispositions ci-dessus, le PRENEUR doit rembourser au BAILLEUR ou à son représentant, les primes d'assurances versées par ce dernier, pour les assurances de toute nature et notamment les assurances incendie, explosion, dégâts des eaux et responsabilité civile.

Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

Le BAILLEUR déclare toutefois renoncer à tout recours à l'égard du PRENEUR, ainsi qu'à l'égard des assureurs du PRENEUR, en cas notamment de dommages causés par incendie, explosion ou dégâts des eaux et les assurances de l'immeuble comporteront mention de cette renonciation à recours.

Le BAILLEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le PRENEUR, ses représentants et leurs assureurs. .

- 16.2.** Le PRENEUR devra se faire assurer :

Pendant la période de réalisation des travaux d'aménagement visés aux articles 7 B) et 13 ci-dessus, le PRENEUR devra souscrire, notamment, les assurances rendues obligatoires par la loi du 4 janvier 1978 comportant notamment la garantie des dommages aux ouvrages existants, ainsi que les assurances contre tous les risques de chantier.

Le PRENEUR devra justifier au BAILLEUR des assurances dommages-ouvrages et tous risques chantier (TRC) qu'il aura contractées, dans les 48 heures de la demande qui lui en sera faite. En cas de défaillance du PRENEUR, le BAILLEUR pourra contracter ces assurances en ses lieux et places.

- 16.3.** A compter de la réception de ses locaux, le PRENEUR devra assurer l'ensemble de ses biens ainsi que les pertes d'exploitation et/ou la valeur vénale du fonds de commerce, qui pourraient découler d'un dommage aux dits biens, principalement contre les risques suivants :

- incendie, explosion, foudre, fumées, dommages électriques,
- dégâts des eaux, bris de glace,
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage,
- vols, vandalisme,
- catastrophes naturelles,
- recours des voisins et des tiers.

- a)** En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que :

- le préjudice corporel devra être couvert à concurrence de quatre millions d'euros (4.000.000 €), minimum par sinistre,
- le préjudice matériel devra être couvert à concurrence de sept cent mille euros (700.000 €), minimum par sinistre.

- b)** En ce qui concerne la couverture de ses risques en matière d'incendie et d'explosion, il est expressément convenu que le PRENEUR a l'obligation de couvrir ses aménagements "immeubles par nature ou par destination", son mobilier, son matériel, dans le cadre de ses polices incendie-explosion.

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

d) Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR ou les colocataires ou pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui, et en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.

e) Le PRENEUR devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au BAILLEUR à toute réquisition.

f) Le PRENEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le BAILLEUR, ses représentants et leurs assureurs, ainsi que contre l'ensemble des exploitants dépendant du CENTRE COMMERCIAL pour les risques susvisés. Ses polices devront comporter mention de cette renonciation à recours.

ARTICLE 17 - RESPONSABILITE ET RECOURS

Le PRENEUR et son assureur renoncent expressément à tout recours contre le BAILLEUR, tout mandataire du BAILLEUR, tout occupant du CENTRE COMMERCIAL, leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de tout 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,
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties communes, le BAILLEUR n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du CENTRE COMMERCIAL,
- en cas d'agissements anormaux des autres commerçants du CENTRE COMMERCIAL, de leur personnel ou de leurs fournisseurs, des clients,
- en cas de défaut d'exploitation des autres locaux du Centre ou de certains d'entre eux,
- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, 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, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du CENTRE COMMERCIAL,
- en cas de troubles de jouissance provenant de vices de construction couverts par les garanties de parfait achèvement, biennale et décennale.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR, son mandataire et leurs assureurs respectifs, 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.

ARTICLE 18 - VISITE DES LIEUX

Le BAILLEUR se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans les locaux loués afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux, sous réserve d'en informer le PRENEUR au moins 48 heures à l'avance (sauf cas d'urgence).

ARTICLE 19 - NON CONCURRENCE

Le PRENEUR s'interdit à compter de la signature des présentes et pendant la durée du Bail, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire, à une distance de moins de deux mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre.

Cette interdiction ne s'applique pas aux exploitations du PRENEUR, ouvertes au public à la date de signature du Bail, situées dans le périmètre visé ci-dessus.

Toute violation du présent engagement rendra exigible, de plein droit, après simple mise en demeure de payer tous dommages et intérêts au BAILLEUR et sera constitutive d'une infraction qui pourra, si bon semble au BAILLEUR, être sanctionnée par la clause résolutoire.

ARTICLE 20 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE

En cas de cessation pour une raison quelconque ou de non-renouvellement du présent bail à son expiration, le PRENEUR devra, préalablement à tout retrait de mobilier ou de marchandise, justifier qu'il est à jour dans le paiement de tous les loyers, charges, impôts, taxes et contributions de toute nature, qui lui incombent et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Le PRENEUR devra, également, rendre les lieux loués en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel et stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR.

A cet effet, un mois au moins avant l'expiration du bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il pourra être procédé contradictoirement, sur convocation du BAILLEUR, au constat de l'état des lieux loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR. En toute hypothèse, cet état des lieux aura lieu lors du départ effectif du PRENEUR.

Le PRENEUR devra exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle du mandataire chargé d'assister le BAILLEUR dans le suivi des travaux, dont le PRENEUR supportera les honoraires de pilotage.

Les parties pourront convenir que les travaux de remise en état pourront être effectués par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR, à la condition que, préalablement au dépôt de celui-ci, un accord soit intervenu sur le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires et qu'une garantie quant à leur paiement par le PRENEUR ait été délivrée.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR, ce dernier fera dresser par son mandataire l'état des lieux, qui sera considéré de convention expresse entre les parties comme contradictoire, et fera chiffrer le montant desdites réparations.

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

Dans ce cas, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité établie conformément à l'article 24.6 ci-après, majorée des charges et calculée prorata temporis pendant le temps d'immobilisation des lieux loués nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR au-delà de l'expiration du bail.

La restitution des clefs par le PRENEUR aura lieu le jour de son déménagement et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera pas atteinte à son droit de réclamer au PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

Par ailleurs, en cas de congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, le Preneur s'interdit, de libérer les locaux, objet des présentes, et d'en restituer les clés au Bailleur avant que le tribunal ait rendu sa sentence et que le Bailleur ait payé le montant de l'indemnité d'éviction au Preneur dans les termes du présent bail.

ART 20 BIS - CLAUSE DE PREFERENCE

Le PRENEUR reconnaît avoir connaissance des dispositions d'article L145-46-1 du Code de Commerce. En tant que de besoin, il reconnaît que le Centre dont dépend le Local est, d'un commun accord entre les Parties, considéré comme un ensemble commercial au sens du dernier alinéa de l'article L145-46-1 du Code de Commerce.

ARTICLE 21 - FRAIS ET HONORAIRES - ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

21.1 Au cas où le PRENEUR demanderait à faire enregistrer et/ou publier le bail, les frais correspondants seront à sa charge.

21.2 Les frais et honoraires afférents au présent bail, à la charge du PRENEUR, sont fixés au titre I "CONDITIONS PARTICULIERES" du présent bail.

21.3 Le BAILLEUR fait élection de domicile au siège du GROUPE GCH (RCS Aix en Provence 410 196 745). L'attention du PRENEUR est expressément attirée sur le fait que les notifications, courriers, significations et autres échanges au titre du présent bail devront être adressés au domicile du GROUPE GCH.

Le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués, pour toute notification, procédure, mesures conservatoires ou d'exécution.

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

ARTICLE 22 - DECLARATIONS DES PARTIES

- 22.1** Le BAILLEUR déclare avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le PRENEUR. Cette taxe sera également à la charge du PRENEUR, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.
- 22.2** Le PRENEUR déclare que, au jour de la signature du présent bail, il est solvable et en mesure d'acquitter le montant du loyer contractuel défini ci-dessus.
- 22.3** Si pendant la durée du présent bail, de sa tacite reconduction, ou de ses éventuels renouvellements, le BAILLEUR transfère la propriété de tout ou partie du Centre, par tous moyens de droit, à une personne physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au BAILLEUR de tous les droits et obligations résultant du bail, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le PRENEUR, n'entraîne novation au bail. Il est convenu d'ores et déjà entre les parties qu'une régularisation ultérieure interviendra par voie d'avenant ou de lettre avenant au bail.
- 22.4** Un état des risques et pollutions est annexé au présent bail, les Locaux étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.
- 22.5** Le PRENEUR déclare dispenser le BAILLEUR de produire un Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Néanmoins, les Parties conviennent qu'il sera établi ultérieurement un DPE sur la base des futures consommations énergétiques du PRENEUR.

ARTICLE 23 - MODIFICATIONS - INDIVISIBILITE - INTANGIBILITE

- 23.1.** Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant signé des deux Parties. Le fait pour le BAILLEUR de ne pas se prévaloir d'un manquement par le PRENEUR à l'une quelconque des obligations visées aux présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra, à tout moment exiger du PRENEUR le respect de l'obligation en cause.
- 23.2.** Le bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée, indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR.
- 23.3.** Le PRENEUR ne pourra suspendre l'exécution de son obligation ou résilier le bail en cas de force majeure, par dérogation à l'article 1218 du code civil mais sans préjudice néanmoins des dispositions de l'article 1722 du code civil.

ARTICLE 24 - CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES

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.

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 dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953 et des articles L-145-1 à L-145-60 du code de commerce.

24.1. Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, et notamment à défaut de règlement de tout nouveau loyer suite au renouvellement (en ce compris le rappel de loyer après fixation judiciaire) ou du supplément de loyer dû en vertu de la clause de loyer variable additionnel, de toutes sommes dues au titre du dépôt de garantie ou de son réajustement, des contributions au fonds marketing, des charges ou accessoires, intérêts, pénalités de retard ou de tous frais, des indemnités d'occupation et plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues par le PRENEUR au BAILLEUR, quelle que soit l'origine de cette dette, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail (y compris le non-respect de la clause Destination) ou de ses annexes, le présent bail sera, s'il plait au BAILLEUR, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, résilié si, un mois après un commandement ou une mise en demeure visant la présente clause et mettant le PRENEUR en demeure, soit de payer soit d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou cette mise en demeure, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est en tant que besoin attribuée au Magistrat des Référé du Tribunal Judiciaire d'Aix en Provence pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

24.2. En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge au titre du bail ou de ses annexes, le BAILLEUR aura d'autre part la faculté distincte, cinq (5) jours après une simple notification par lettre recommandée avec avis de réception 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.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail et ce, cinq (5) jours après la réception d'une mise en demeure restée infructueuse, les sommes dues seront, automatiquement, majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire compensatrice des troubles commerciaux, ladite pénalité étant distincte des droits à condamnation prévus à l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

24.3. En cas de procédure judiciaire quelconque, le PRENEUR devra rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires d'avocat du BAILLEUR quels que soient leur montant.

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

Les frais ci-après sont à la charge du PRENEUR sans dérogation possible :

- mise en demeure par lettre recommandée avec AR 75 €
- commandement ou tout autre acte extrajudiciaire (hors frais d'huissier) 200 €

24.5. Si le bail est résilié judiciairement ou par constatation de l'acquisition de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toute autre cause imputable au

PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

24.6. L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR, en cas de non délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation de plein droit judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de vingt-cinq pour cent (25 %) prorata temporis jusqu'à la reprise du local par le BAILLEUR pour la période et majoré des charges.

24.7. A défaut de maintien des lieux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption, pendant les horaires d'ouverture du Centre définis au Règlement Intérieur, et du seul fait du constat par un huissier de justice mandaté par le BAILLEUR de cette défaillance, le PRENEUR sera redevable d'une pénalité forfaitaire de 750 € par jour, en sus du loyer et des charges. Toutefois, dans l'hypothèse où le défaut de maintien des lieux en état permanent d'exploitation effective et normale serait justifié par un évènement indépendant de la volonté du PRENEUR, la pénalité forfaitaire ne serait pas due.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera, valablement, effectuée par le gestionnaire auquel en tant que de besoin, BAILLEUR et PRENEUR donnent mandat d'intérêt commun irrévocable, ou à défaut par huissier.

24.8. Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur du Centre sera sanctionnée par les pénalités prévues audit règlement ci-annexé.

ARTICLE 25 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les pièces contractuelles comprennent :

- 1 - le présent bail,
- 2 - le plan du Local, le plan de l'emplacement de parking au R-2, le plan masse du Centre avec la nouvelle sortie véhicule,
- 3 - le règlement intérieur du CENTRE COMMERCIAL,
- 4 - l'état des risques et pollutions,

En cas de contradiction entre les différents documents, celui qui aura le numéro d'ordre le moins élevé prévaudra.

FAIT A AIX EN PROVENCE, LE 16 DECEMBRE 2021

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX,
DONT UN POUR LE BAILLEUR ET UN POUR LE PRENEUR

Le PRENEUR (*)

Le BAILLEUR (*)