

COMPARUTION

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

SOCIETE « SCI ODYSSEUM PLACE DE FRANCE », Société Civile Immobilière au capital de 52.860 Euros, dont le siège social est à PARIS (16^{ème}) – 21 Avenue Kléber, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 428 788 525,

représentée par la Société **SC ODYSSEUM 2**, Société Civile au capital de 1.520 euros, dont le siège social est à MONTPELLIER (Hérault), 101 Allée de Délos, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 423 607 746 en vertu du mandat qui lui a été consenti le 15 février 2007 par la Société ODYSSEUM PLACE DE FRANCE.

représentée par Antoine NOUGAREDE, ayant reçu pouvoir à cet effet,

Ci-après désigné(e) :

le "Bailleur "

D'UNE PART

ET

SOCIETE F.T.B, Société par Action Simplifiée au capital de 37 000 euros, dont le siège social est à Saint Aunes (34130), Zac Saint Antoine, ~~en cours d'immatriculation~~ Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER, 508 235 654

elle-même représentée par Monsieur Thomas BERTRAND, dûment habilitée à cet effet,

et Frédéric Vestier



Ci-après désigné(e) :
le "Preneur "

D'AUTRE PART



TITRE I - PREAMBULE

1. DESCRIPTION DU PROJET

La Ville de MONTPELLIER a par délibération en date du 19 avril 2005, publiée et déposée en Préfecture le 27 avril 2005, approuvé le dossier de création, à MONTPELLIER, de la Zone d'Aménagement Concerté « ZAC PORT MARIANNE – PORTES DE LA MEDITERRANEE », qui s'étend de l'avenue Pierre Mendès-France à l'Autoroute A9, et jusqu'au quartier ANTIGONE.

Par cette même délibération, la mission d'aménagement a été confiée à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE – SERM – société anonyme d'économie mixte.

Le projet vise à regrouper à l'intérieur de cette zone,

- o Un pôle ludique incluant un complexe cinématographique, une patinoire, un planétarium, un aquarium, et un pôle de restauration,
 - o Deux grandes surfaces : à ce jour, IKEA et DECATHLON,
 - o Un Centre Commercial dénommé ODYSSEUM composé de :
 - Un hypermarché,
 - Une Galerie Commerciale de 24.350 m² de surface commerciale environ regroupant :
 - des moyennes surfaces spécialisées,
 - environ 90 boutiques,
 - des restaurants,
- ainsi qu'environ 2.000 places de parking, qui pourront être payantes.

L'Ensemble Immobilier complexe, tel qu'il s'entend dans le présent bail, comprendra après achèvement :

- un parc de stationnement automobile couvert sur un niveau, de 1.633 places de stationnement,
- un parc de stationnement automobile extérieur surélevé sur dalle avec sa rampe d'accès de 417 places de stationnement,
- une Galerie Commerciale sur deux niveaux avec son mail, ses locaux commerciaux, locaux techniques et administratifs, accès, liaisons verticales et horizontales et aires de livraison,
- un hypermarché sur un niveau avec son aire de livraison,

Cet ensemble sera traversé par une ligne tramway, prolongement de la ligne 1, ainsi que par un ruisseau partiellement canalisé, dénommé « Nègue-Cats ».

Cet ensemble couvre la plus grande partie du terrain, dont le surplus est aménagé en accès véhicules et piétons, espaces libres et espaces verts.

Dans le cadre d'une seconde phase de travaux, qui seraient effectués au cours du bail, une extension du Centre Commercial est envisagée.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs et sont notamment soumis aux aléas de la commercialisation et des autorisations administratives. Ils ne concernent que les caractéristiques générales du Centre et ne comportent, donc, aucune garantie d'une immuabilité physique ou commerciale, laquelle serait incompatible avec les variations de la conjoncture et les opportunités de la distribution, le propriétaire du Centre conservant la faculté de réaliser toutes surélévations, modifications ou extensions éventuelles du Centre par rapport au projet ci-dessus indiqué.

2. STATUT JURIDIQUE

2.1 - Ensemble Immobilier

L'Ensemble Immobilier, tel que décrit au point 1 sera divisé, aux termes de l'Etat Descriptif de Division en Volume –EDDV-, en 13 lots de volume :

- Volume 1 résiduel tréfonds et autres
- Volume 2 ruisseau Nègues Cats aval
- Volume 3 ouvrage amont Nègues Cats et partie Nègues Cats amont
- Volume 4 prolongement de la ligne 1 du tramway
- Volume 5 prolongement complémentaire éventuel de la ligne 1 du tramway
- Volume 6 Galerie Commerciale,
- Volume 7 pour partie les parcs de stationnement couverts et aériens
- Volume 8 hypermarché
- Volume 9 aire de service,
- Volume 10 espace à aménager à l'Est
- Volume 11 espace commercial à aménager
- Volume 12 zone d'extension e l'Ensemble Immobilier
- Volume 13 extension de l'hypermarché

L'article 8 de l'EDDV énonce,

- les éléments, structures, équipements et espaces collectifs qui sont affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les propriétaires de l'Ensemble Immobilier,
- les éléments, structures, équipements et espaces privatifs qui sont à l'usage exclusif et particulier d'un seul propriétaire de volume.

Il existe par ailleurs des servitudes nécessaires à la coexistence des volumes entre eux.

2.2 - ASL

2.2.1 L'ASL « PLACE DE VENISE » regroupe les propriétaires des volumes, 6, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 de l'Ensemble Immobilier.

Elle a pour objet, ainsi que cela résulte de l'article 4 de l'EDDV l'harmonie, la police, l'unité fonctionnelle et la conservation de l'Ensemble Immobilier, l'acquisition du parc de stationnement, la représentation de ses membres à l'ASL Port Marianne-Portes de la Méditerranée.

2.2.2 Il est prévu la constitution d'une Association Syndicale Libre dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE PORT MARIANNE PORTES DE LA MEDITERRANEE », ayant notamment pour membre l'ASL PLACE DE VENISE.

Cette Association aura pour mission générale d'assurer l'harmonie, la police, l'unité fonctionnelle et la conservation de l'ensemble du Site ODYSSEUM.

Elle a pour objet, notamment :

- la gestion de l'ensemble des parkings appartenant à ses membres qui pourront être payants, à l'exception de la gestion de ceux d'échange du Tramway ;
- le contrôle du respect de la convention de servitude de foisonnement et d'utilisation collective des parkings entre les différents membres de l'ASL générale, ainsi que de celle portant sur la servitude de libre passage piétonnier entre la gare d'échange du Tramway (face au Multiplexe GAUMONT) et la limite Est de la ZAC PORT MARIANNE – PORTES DE LA MEDITERRANEE.

2.3 - Par acte authentique en date du 15 février 2007, le Bailleur a acquis le lot de volume 6, soit la Galerie Commerciale, en état futur d'achèvement

2.4 - Par décision en date du 6 avril 2005, la Commission Départementale d'Equipement Commercial a autorisé la création du Centre Commercial ODYSSEUM.

Cette décision ayant fait l'objet de recours, la Commission Nationale d'Equipement Commercial a rendu le 22 septembre 2005 une décision favorable rejetant les recours, laquelle a également fait l'objet de recours devant le Conseil d'Etat, dont les demandeurs se sont désistés

L'autorisation est par conséquent à ce jour définitive.

2.5 - La construction du Centre Commercial est autorisée par un permis de construire en date du 27 octobre 2005 et deux permis de construire modificatifs en date des 17 juillet 2006 et 22 août 2007 ; ces permis sont définitifs.

2.6 - L'ensemble des pièces visées aux points 2.1 à 2.5 ci-dessus peut être consulté par le Preneur auprès du Bailleur ou de son représentant.

3. CARACTERISTIQUES DU BAIL

Le Preneur reconnaît que,

- le programme général du Centre et son environnement n'ont pas un caractère contractuel ; le Bailleur aura, donc, exécuté son obligation de délivrance sous la seule condition d'avoir mis à la disposition du Preneur le local dans les conditions prévues dans le présent bail ;



- le programme général du Centre et son environnement sont susceptibles d'adaptation. Le Preneur accepte de se soumettre, si besoin est, à ces modifications dans la mesure où elles ne modifient de façon substantielle ni la destination du Centre ni la superficie du Local et dans la mesure où elles ne rendront pas impossible l'exploitation prévue par le bail. Le Bailleur s'engage à l'informer de ces modifications concernant le Centre ou le Local.

Les indications ou plans annexés aux présentes, ne comportent aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variations de la conjoncture et les opportunités de la distribution, le ou les propriétaires du Centre conservant pendant toute la durée des présentes, de leur renouvellement et prorogation éventuelle, la faculté de réaliser toutes restructurations et extensions dans et sur les parties faisant l'objet d'une utilisation commune du Centre ou toute modification du plan de commercialisation.

Le Preneur déclare avoir parfaite conscience et connaissance des obligations et sujétions de toute nature, qu'implique nécessairement pour les exploitants l'appartenance à ce Centre Commercial ou à l'ensemble immobilier dont il dépend.

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité d'ensemble du Centre que du Local, objet du présent bail, 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 et pour chaque exploitation, qui sont mentionnés sur les documents et les brochures publicitaires qui auraient pu être communiqués au Preneur ou qui le seraient à la suite de la signature du présent bail, ces documents n'ayant qu'un caractère purement informatif, la commercialité des lieux devant être appréciée par le Preneur en sa qualité de professionnel.

4. DEFINITIONS DES TERMES UTILISES DANS LE BAIL

Local loué ou locaux loués : objet du bail

Galerie Commerciale : le lot 6 de l'EDDV

Ensemble Immobilier ou Centre Commercial ou Centre : les lots de volume 1 à 13 de l'EDDV

Site ODYSSEUM : Ensemble Immobilier, pôle ludique, IKEA et DECATHLON

TITRE II – CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté en application des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 non encore codifiées que le Preneur s'oblige à respecter, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent que le Preneur s'engage à observer.

Le Preneur certifie avoir une parfaite connaissance de l'organisation juridique du Centre et accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un centre commercial dont notamment celles liées à l'importance et aux caractéristiques de ses parties faisant l'objet d'une utilisation commune et de ses équipements collectifs, avec les conséquences financières en résultant.

ARTICLE 1 - DÉSIGNATION DU LOCAL DONNE À BAIL

1.1. Caractéristiques du local

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur qui accepte, un local commercial – ci-après le Local - dans le Centre Commercial ODYSSEUM, situé à MONTPELLIER, dont les caractéristiques sont stipulées au TITRE III ci-après.

1.2. Modalités de mesurage

La surface du local est mesurée :

- ✓ au nu extérieur des murs périphériques, lorsque les murs séparent le local de l'extérieur ;
- ✓ à l'axe des murs séparatifs entre le local et tout autre local (ou espace) de quelque nature qu'il soit ;
- ✓ en l'absence de mur séparatif, à la limite du local du côté du mail.

Compte tenu de l'épaisseur de certains murs périphériques, le nu extérieur desdits murs dont l'épaisseur dépasserait 40 cm, sera réputé à 40 cm du nu intérieur.

Aucune déduction n'est faite pour trémies, poteaux, gaines, réseaux et cloisons intérieures.

La surface du Local ainsi mesurée devra être retenue dans toutes évaluations et tous calculs ultérieurs de loyer ou de répartition de charges.

Toutes les dispositions du présent bail ou de tout document contractuel mentionnant des « mètres carrés » font référence à des surfaces calculées comme il est indiqué ci dessus.

LE PRENEUR RECONNAIT AVOIR EU SON ATTENTION ATTIREE SUR LES DIFFERENCES DE CALCUL EXISTANT ENTRE LES SURFACES HORS ŒUVRE APPLIQUEES EN MATIERE DE CENTRES COMMERCIAUX ET LES SURFACES UTILES QUI PEUVENT ETRE EN USAGE DANS D'AUTRES SECTEURS LOCATIFS.

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, une vérification aura lieu entre le géomètre du Preneur et celui du Bailleur ; cette vérification devra, à peine de forclusion, être demandée au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé réception, dans le mois suivant la prise de possession du Local. Les frais de cette intervention contradictoire seront intégralement à la charge du Preneur.

8/52

La surface du local pourra varier en plus ou en moins dans la limite de 5 %, sans que cela puisse avoir une incidence sur le montant du loyer, ce que le Preneur accepte expressément.

Dans l'hypothèse où la surface du local résultant du mesurage définitif serait inférieure ou supérieure de plus de 5% à la surface stipulée au TITRE III, il sera procédé à un ajustement du loyer afin que celui-ci corresponde au résultat dudit mesurage, la tolérance de 5% constituant également une franchise pour le calcul de l'ajustement.

ARTICLE 2 - DESTINATION – ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE DU PRENEUR

2.1. Destination

2.1.1 Le Local devra être affecté par le Preneur à destination du commerce mentionné au TITRE III.

2.1.2 La destination du Local s'entend de manière restrictive et exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance, et durée qu'elle soit, sauf accord préalable et écrit du Bailleur sous forme d'avenant au présent bail.

En outre, le Preneur devra exercer de manière permanente dans le Local, la totalité des activités prévues au présent bail, celles-ci constituant un tout indivisible.

2.1.3 Toute activité accessoire autorisée dans le cadre du présent bail ou adjointe ultérieurement après autorisation préalable et écrite du Bailleur, ne pourra en aucun cas excéder 20 % du volume du chiffre d'affaires global Hors Taxes réalisé par le Preneur dans le Local.

En outre et dans cette hypothèse, le Preneur prendra toutes dispositions afin de procéder à une ventilation de son chiffre d'affaires par branches d'activité de manière que le Bailleur puisse en permanence effectuer les contrôles nécessaires.

2.2. Enseigne

Le Local devra être exploité sous l'enseigne mentionnée au TITRE III.

L'enseigne est déterminante du consentement du Bailleur au présent contrat.

Le Preneur devra en conséquence maintenir cette enseigne pendant toute la durée de son exploitation dans le Centre Commercial.

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

En cas d'impossibilité par le Preneur de maintenir son enseigne pendant la durée du bail pour des raisons indépendantes de sa volonté, celui-ci pourra proposer à l'agrément express et préalable du Bailleur une nouvelle enseigne de niveau, de gamme et de notoriété équivalents sur l'ensemble du territoire national.

Le Bailleur pourra refuser cette enseigne en motivant son refus.

En cas d'accord, un avenant au bail sera régularisé entre les parties.



9/52



2.3. Non concurrence – Non exclusivité

Le Preneur ne peut se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer ou de céder les autres locaux du Centre commercial lui appartenant pour toutes activités.

Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que lui-même ou les autres personnes physiques ou morales exerçant leurs activités dans les diverses parties du Centre Commercial pourraient faire au Preneur, y compris les personnes liées par un contrat au Preneur (contrat de franchise).

De son côté, le Preneur s'interdit, à compter de la signature du présent bail et pendant sa durée, et ses renouvellements ou prorogations éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire au sein de la ZAC PORT MARIANNE – PORTES DE LA MEDITERRANEE, visée au préambule.

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

2.4. Autorisations administratives

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées au TITRE III du bail n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard.

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

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

2.5 Troubles aux tiers

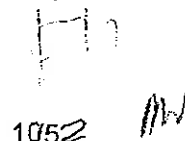
Les activités exercées par le Preneur ne devront donner lieu à aucune contravention, ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires, propriétaires ou exploitants du Centre.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, aux autres propriétaires de l'ensemble immobilier, ou aux colataires ou exploitants du Centre, de manière que tous ceux-ci ne soient jamais inquiétés de son chef et soient garantis par lui de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 3 - DURÉE - PRISE D'EFFET DU BAIL – MISE A DISPOSITION

3.1. Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de dix années entières et consécutives, qui commenceront à courir à partir de la date de mise à disposition du local.



1952

Le bail est consenti et accepté pour une durée ferme de six années : pendant la durée du présent bail, à l'exclusion de ses éventuelles prorogations ou renouvellements, le Preneur renonce expressément au droit de résiliation à l'expiration de la première période triennale.

Si nonobstant les dispositions du bail relatives à la période ferme de celui-ci, telle que définie ci-dessus, le Preneur entendait libérer les locaux loués avant la date convenue, à quelque titre que ce soit, il sera tenu envers le Bailleur au jour de son départ, sous réserve de la rémunération d'autres chefs de préjudice, au paiement de l'intégralité des loyers, charges et accessoires du bail calculés de la date de son départ effectif jusqu'à la fin de la durée ferme et ce, même si le Bailleur a procédé à la relocation des locaux loués. Cette clause constitue une condition impulsive et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu

Les éventuels renouvellements successifs, si les conditions légales et réglementaires sont remplies, interviendront chacun pour une période de dix années, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-12 du Code de Commerce, et ce de convention expresse entre les parties.

3.2. Prise d'effet

La date de mise à disposition du local est stipulée au TITRE III du présent bail.

Cette date est une date approximative prévisionnelle. Le non respect de cette date n'engagera pas la responsabilité du Bailleur, à quelque titre que ce soit et quelle que soit l'origine du décalage et ses conséquences, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Bailleur convoquera, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Preneur à une réunion de mise à disposition du local.

Le Bailleur ne sera tenu de mettre à disposition le Local qu'après versement de toutes les sommes dont les stipulations particulières, et le Cahier des Charges annexé aux présentes, prévoient le versement au plus tard à la mise à disposition du Local et après remise de l'autorisation de prélèvement automatique prévue à l'article 4.5. et plus généralement après exécution de toutes les obligations mises à la charge du Preneur préalablement à la mise à disposition.

Le Preneur s'oblige à prendre possession du Local à cette date selon le procès-verbal qui sera dressé à cet effet et qui sera signé par les deux parties ou leurs représentants. Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue, une nouvelle convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et une nouvelle date sera indiquée.

Si le Preneur ne se présente pas à nouveau ou refuse de prendre possession du Local, le Bailleur pourra considérer que le présent bail :

- soit, a pris effet à la date fixée dans la première convocation,
- soit, est caduc et de nul effet, le Bailleur pouvant disposer immédiatement du Local. Et ce cas, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité correspondant à une année de loyer de base toutes taxes comprises.

Le Bailleur fera connaître sa décision au Preneur par courrier recommandé avec avis de réception dans les quinze jours suivant la date prévue pour le second rendez-vous de mise à disposition du Local.



11/12



3.3. Conditions de mise à disposition

Le Bailleur mettra à disposition du Preneur une coque "brut de décoffrage" conformément au(x) plan(s), descriptif et Cahier des Charges, formant les pièces contractuelles visées à l'article 28 du présent bail, tous les aménagements restant à la charge du Preneur.

A la date fixée par le Bailleur pour la mise à disposition de la coque, les travaux incombant au Bailleur sur le local, tels que définis au descriptif, et Cahier des Charges, seront achevés et l'état général du Centre Commercial sera suffisamment avancé pour que le Preneur puisse engager ses travaux d'aménagement.

Le Preneur ne pourra refuser d'entrer dans le local que dans l'hypothèse où les réserves formulées lors de cette mise à disposition correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils empêcheraient le Preneur d'entreprendre ses travaux d'aménagement. Dans ce cas, le Preneur sera convoqué à nouveau par le Bailleur lorsqu'il aura été remédié à ces erreurs ou défauts, sans indemnité de part ni d'autre.

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

Le Preneur s'engage, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, à laisser accès sur simple demande des intéressés, aux représentants du Bailleur, à ses architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire à la levée des réserves, procéder à tous réglages, toutes reprises, tous contrôles.

Les parties conviendront ensemble du planning des travaux.

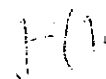
Les parties conviennent que l'obligation de délivrance du Bailleur est exécutée par la seule remise du Local en conformité avec la législation applicable.

Dès lors, le Preneur,

- devra faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur de tous les travaux nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués.
- ne pourra exiger, postérieurement à la date de mise à disposition du Local, du Bailleur ou de son mandataire, aucuns travaux de quelque nature que ce soit, dont notamment ceux qui seraient exigés du fait de l'évolution de la réglementation administrative ou des textes légaux en matière de sécurité ou de mise en conformité, lesdits travaux devant être réalisés par le Preneur à ses frais.

Préalablement à la prise de possession, le Preneur doit,

- Fournir au Bailleur ou à son représentant, dans le délai indiqué au TITRE III, pour agrément exprès et par écrit de ce dernier, sans que ledit Bailleur n'engage à aucun moment sa responsabilité sur les prévisions techniques des travaux, mais ayant pour seul objet de permettre un contrôle sur la décoration et l'harmonie générale du local loué, avec l'ensemble du Centre Commercial le dossier de permis d'aménagement, lequel comprendra notamment :
 - les plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux à réaliser à l'intérieur du local,
 - le planning desdits travaux,et ce, conformément aux stipulations du Cahier des Charges ;



1252



- Indiquer au Bailleur ou son représentant :
 - le nom et l'adresse du maître d'œuvre ou décorateur choisi pour suivre les travaux ;
 - le nom et l'adresse des entreprises intervenantes ;
- Justifier au Bailleur ou son représentant :
 - des contrats passés avec le Bureau de contrôle, avec les coordonnateurs SPS et SSI, et avec le bureau d'études vérificateur des installations techniques,
 - de la souscription des polices visées au paragraphe "Assurances souscrites par le Preneur" et de celles garantissant les responsabilités encourues par les entreprises et tous les intervenants
 - du règlement auprès de l'Administration de FRANCE TELECOM, ou de toute entité équivalente, de l'installation et de l'abonnement de la ou des ligne(s) téléphonique(s) prévue(s) dans chaque local ;
 - du règlement auprès de l'E.D.F. ou de toute autre entreprise concurrente, de l'abonnement du local en énergie électrique.

ARTICLE 4 - LOYER

Le loyer comporte une double composante,

- l'une déterminée : le loyer de base correspondant à la valeur locative,
- et l'autre variable : le loyer variable additionnel assis sur le chiffre d'affaires du Preneur.

Le principe de ce loyer constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti et n'aurait plus d'existence conformément à l'article 1134 du Code Civil.

4.1. Loyer de base

4.1.1 Montant du loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, payer un loyer de base annuel hors taxes correspondant à la valeur locative du Local et mentionné au TITRE III.

4.1.2 Actualisation du loyer de base

Le loyer de base sera actualisé au jour de la mise à disposition, en fonction de la variation de l'Indice BT01 du coût de la construction.

Pour cette actualisation, le loyer sera modifié en fonction de la variation intervenue entre l'indice stipulé au TITRE III, et le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

4.1.3 Indexation du loyer de base

Le loyer de base actualisé sera ensuite indexé le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'Indice Trimestriel du Coût de la Construction publié par l'INSEE.

Pour la première indexation, le loyer sera modifié en fonction de la variation intervenue entre le dernier indice publié à la date de mise à disposition, et celui du deuxième trimestre de l'année précédent l'indexation.

13/52

Par la suite, l'indexation se fera annuellement, le 1er janvier, en fonction de la variation de l'Indice Trimestriel du Coût de la Construction publié par l'INSEE, par comparaison entre le dernier indice du 2ème trimestre pris en compte à l'occasion du précédent réajustement et l'indice du 2ème trimestre de l'année précédant la date d'indexation.

Toutefois, à la suite du protocole d'accord signé le 20 décembre 2007 entre la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, la Fédération du PROCOS, l'Union Nationale de la Propriété Immobilière, le Conseil National des Centres Commerciaux, et le Conseil du Commerce de France, aux termes duquel les signataires sont convenus du principe de la création d'un indice, l'Indice des Loyers Commerciaux – ILC – ayant vocation à être utilisé, au lieu et place de l'indice INSEE du coût de la construction, pour l'indexation annuelle conventionnelle des loyers, les parties conviennent de substituer ce nouvel indice, à l'Indice Trimestriel du Coût de la Construction publié par l'INSEE, dès que les modalités de mise en œuvre de cette indexation seront définies, et que dès lors elle pourra matériellement être pratiquée.

Dans l'hypothèse où, pour quelque cause que ce soit, l'indexation sur la base de l'Indice des Loyers Commerciaux,

- soit ne pourrait pas être pratiquée,
- soit, ayant été pratiquée, ne pourrait plus l'être,

les parties conviennent expressément de l'indexation du loyer de base en fonction du taux de variation de l'indice INSEE du coût de la construction conformément aux trois premiers paragraphes du présent article.

Enfin, en cas de cessation de publication ou de disparition de l'Indice Trimestriel du Coût de la Construction publié par l'INSEE, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer de base se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

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

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un arbitre désigné par les parties ; faute d'accord entre les parties sur le nom de l'arbitre, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du ressort de la Ville dont dépend l'immeuble, ceci à la requête de la partie la plus diligente.

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

Cette clause d'indexation est une clause substantielle du contrat sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

4.1.4 Renouvellements éventuels

Il est expressément convenu entre les parties que lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer de base ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative de marché du Local.

Les parties, en cas de différend sur le montant de la valeur locative, attribuent expressément compétence au Juge des Loyers Commerciaux du lieu de situation de l'immeuble à l'effet de fixer le loyer de base de renouvellement par référence aux autres loyers de base du Centre Commercial, le Centre Commercial constituant dans la commune intention des parties, une unité autonome de marché.



1452



Le loyer variable sera reconduit lors du ou des renouvellements du bail aux mêmes conditions.

La présente clause constitue une clause déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

Dans l'hypothèse où pour quelque cause que ce soit la fixation judiciaire du bail renouvelé ne pouvait intervenir, la valeur locative serait alors fixée irrévocablement par un arbitre choisi par les parties d'un commun accord sur la liste des experts près la Cour d'Appel du lieu de situation de l'immeuble.

Si les parties ne s'entendaient pas sur le choix de l'arbitre, celui-ci serait alors désigné sur ladite liste par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé, à qui les parties attribuent expressément compétence et qui statuera en premier et dernier ressort.

L'arbitre désigné aura alors pour mission de déterminer le loyer de base en renouvellement en appliquant les principes ci-dessus mentionnés.

En outre le prix déterminé par l'arbitre s'imposera alors aux parties à titre définitif, sa décision s'imposant à elles ; les parties auront toutefois dans le mois de la notification de la décision arbitrale, la possibilité d'exercer le droit d'option dont elles bénéficient en application de l'article L. 145-57 du Code de Commerce.

4.2. Loyer variable additionnel

4.2.1 Montant du loyer variable additionnel

Le Preneur devra régler en outre, en sus du loyer de base, un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive, le cas échéant, entre ledit loyer de base ci-dessus mentionné au 4.1.1. et un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisés par le Preneur dans le Local, pendant la période considérée.

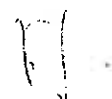
Le loyer variable additionnel ne sera pas exigible pour les locaux loués à usage de réserve et ne pouvant recevoir de public, en application des dispositions du décret n° 73.1007 du 31 octobre 1973 et de l'arrêté du 25 juin 1980 relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

4.2.2 Chiffre d'affaires réalisé par le Preneur

a) Définition du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'entend,

- du montant total des ventes et prestations hors taxes pour tous les produits, biens, services ou marchandises, réalisées par le Preneur dans ses relations avec les tiers et dans le cadre de toutes ses activités professionnelles, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation, dans, sur ou à partir d'une partie quelconque du Local ou des surfaces communes (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités), y compris les ventes à l'exportation



15/52



- du montant des ventes ou services hors taxes résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, télécopie, courrier électronique, ou multimédia, internet, abonnement donnés ou reçus dans le Local, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en cas de livraison à domicile, étant précisé que le Preneur ne pourra, sans autorisation expresse du Bailleur, installer des bornes internet ou toute autre installation qui permettrait à la clientèle du Preneur de commander des produits ou services qu'elle se fera livrer et qu'elle payera à son domicile ou en tout autre endroit, y, compris les rétrocessions effectuées par le Preneur (ex : refacturation de marchandises à des sociétés du groupe du Preneur),
- du montant des ventes à crédit dès l'obtention de l'accord du crédit, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

En cas de cession ou de cessation d'activité pour quelque cause que ce soit, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer sera celui qui aura été réalisé par le Preneur pour la période écoulée entre le 1^{er} janvier précédant et la date de cession ou de cessation d'activité.

b) Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleur :

- Dans les 5 jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu,
- Dans les soixante jours consécutifs à la fin de chaque année civile de location, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert comptable ou Commissaire aux Comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée ainsi que le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'Administration Fiscale, étant précisé que le Preneur devra faire apparaître la ventilation de son chiffre d'affaires entre l'activité principale d'une part, et la ou les activités accessoires d'autre part.

Les états mensuels et annuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

Le Bailleur pourra, s'il le souhaite, établir à tout moment pendant la durée du bail un état mensuel et annuel type à compléter par le locataire, ce que celui-ci s'engage à accepter.

Il est précisé que les chiffres ainsi communiqués pourront faire l'objet d'une diffusion interne par secteur d'activités au profit des différents exploitants, ces derniers s'interdisant la diffusion externe au Centre de ces résultats. Le Bailleur est par ailleurs autorisé à communiquer lesdits chiffres d'affaires à tout expert judiciaire ou arbitre désigné dans le cadre d'une procédure et qui en ferait la demande.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit, passé le délai de 48 heures après une mise en demeure notifiée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de 1/360^{ème} du loyer annuel facturé de l'année précédant l'infraction, par jour de retard, compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du Bailleur que dans le fonctionnement des services statistiques du Centre.

16/52

c) Comptabilité

Le Preneur devra justifier à tout moment des procédés de comptabilisation utilisés et ce dans des conditions permettant tout contrôle par le Bailleur.

Le Preneur tiendra par ailleurs pendant toute la durée du présent bail, les livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, ou par toute personne par lui autorisée, dans, ou à partir du Local, à savoir sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels, livre de caisse, bandes de caisse ou tous documents détaillant les ventes par articles, ou tous autres documents qui leur seraient substitués ; ces livres et documents devront être conservés par le Preneur pendant trois années à compter de la remise de la déclaration certifiée du chiffre d'affaires, de manière à permettre le contrôle du Bailleur et lui seront éventuellement communiqués dans le mois de la demande qui en serait faite.

d) Contrôle du chiffre d'affaires

Le Bailleur aura, d'autre part, le droit de faire procéder, par tout organisme comptable ou Commissaire aux Comptes de son choix, dans les trois ans suivant la remise de la déclaration certifiée de chiffre d'affaires, à un contrôle des livres et documents visés au point c) ci-dessus, tenus par le Preneur et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir du Local.

Le même contrôle pourra s'exercer sur les livres et documents tenus par tous occupants : sous-locataires, concessionnaires, etc. et relatifs à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires par eux réalisé qui, de convention expresse, fait partie de l'assiette du loyer variable.

Le contrôle aura lieu soit dans les lieux loués soit en Ile de France, à défaut ; les frais de déplacement seront à la charge du Preneur quelque soit l'issue du contrôle.

e) Sanctions

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

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera la résiliation de plein droit du bail sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable.

Le Preneur devra, en outre, régler au Bailleur, indépendamment du complément de loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant à titre de pénalité forfaitaire.

4.3 Paiement du loyer

4.3.1. Dispositions générales

Le loyer est dû à compter de la prise d'effet du bail.



Le Preneur réglera son loyer de base en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance : les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre. Le premier terme sera calculé *pro rata temporis*, le cas échéant, pour la fraction du trimestre en cours et exigible dès réception de la facture.

En ce qui concerne le paiement du loyer variable additionnel, il sera exigible dans les trente jours suivant la date limite de déclaration du chiffre d'affaires.

Pour la première fois, le loyer de base qui sera comparé au loyer variable additionnel sera celui correspondant à la période comprise entre la date d'ouverture du local au public et la fin de l'année civile en cours.

A l'expiration de la première année civile complète d'exploitation par le Preneur, le Bailleur aura la faculté, pour chaque trimestre, de calculer le loyer sur la base provisoire du quart du loyer total afférent à l'exercice annuel précédent. Sous réserve d'avoir obtenu les éléments dans les conditions de l'article 4.2.2.b), le Bailleur établira le décompte définitif, dans l'année suivant l'expiration de l'année civile.

Le Preneur s'engage à régler à première demande du Bailleur le réajustement qui en résultera.

Si le décompte fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il s'imputera sur l'acompte trimestriel suivant.

Les loyers sont stipulés portables au siège social du Bailleur ou de son mandataire, ou en tout autre lieu notifié, par lettre recommandée avec avis de réception, au Preneur.

4.3.2. Prélèvement automatique

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

Le Preneur remet au Bailleur un exemplaire imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

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

En cas de non-respect dudit engagement ayant pour conséquence de laisser une somme impayée à son échéance normale, il sera fait application des sanctions prévues à l'article 23 du présent bail. En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

A raison du caractère impératif du mode de règlement exigé par le Bailleur, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au Bailleur l'application de la clause résolutoire stipulée au présent bail.

JA

EB

1852

M

Toutefois, lorsque après défaut de paiement des loyers et charges dus dans les termes du présent bail et notification d'une sommation ou d'une mise en demeure, des délais seront accordés au Preneur pour se libérer selon l'échéancier qui sera prévu à cet effet par la juridiction saisie, les règlements qui en découlent à chacune des échéances devront, par dérogation expresse aux stipulations du présent article, être effectués par chèque.

4.4 Imputation

L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- o frais de recouvrement et de procédure
- o dommages et intérêts
- o intérêts
- o clause pénale
- o dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie
- o créance de loyer ou indemnité d'occupation (concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux)
- o ajustement du fond de roulement
- o provisions sur charges communes.

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

4.5. Taxe sur la valeur ajoutée

Le Bailleur a opté pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le loyer et toutes les charges et accessoires du présent bail s'entendent en conséquence hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.




Le Bailleur se réserve la faculté de cesser, quand bon lui semblera, d'opter pour l'application au présent bail de la T.V.A. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la contribution autonome sur les revenus des immeubles ou toute autre taxe substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec les conséquences qui en découlent.

ARTICLE 5 - DÉPÔT DE GARANTIE - DROIT D'ENTREE

5.1. Dépôt de garantie

5.1.1 Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur s'oblige à verser au Bailleur un dépôt de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer de base Hors Taxes, soit la somme mentionnée au TITRE III.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêt sera augmenté ou diminué lors de chaque variation du montant du loyer, et dans les mêmes proportions de façon à être toujours égal à la valeur de trois mois de loyer de base en cours.

  19/51 

5.1.2. Le dépôt de garantie sera restitué au Preneur après remise des clefs et paiement de tous les loyers, charges, accessoires et de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur à quelque titre que ce soit. Pour permettre le calcul du loyer variable additionnel, le Preneur devra transmettre au Bailleur sa déclaration de chiffre d'affaires certifié par un expert comptable ou un commissaire aux comptes dans le mois de la libération des locaux.

5.1.3. Dans l'hypothèse d'une cession, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera restitué au cédant qu'après apurement des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication de son chiffre d'affaires certifié par un expert-comptable à la date de prise d'effet de la cession.

Le cessionnaire devra verser au Bailleur, au jour de la signature de l'acte de cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail.

5.1.4. En outre s'agissant d'une créance à l'encontre du Bailleur elle est nécessairement connexe à toute créance née des présentes, dont pourrait exciper le Bailleur à l'encontre du Preneur et dès lors, 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 dans les termes de l'article L 622-24 du Code de Commerce.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dû, et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

5.2. Droit d'entrée

Le Preneur réglera au Bailleur un droit d'entrée dont le montant est précisé au TITRE III à la signature des présentes.

Il est expressément convenu entre les Parties que ce droit d'entrée restera définitivement acquis au Bailleur.

ARTICLE 6 - CHARGES

Le bail étant considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur, le Preneur aura à régler pour sa quote-part au Bailleur ou à son mandataire, l'ensemble des dépenses de quelque nature que ce soit exposé par le Bailleur, tant directement, qu'indirectement au titre de sa participation dans tous syndicats de copropriété ou associations syndicales, dont notamment les ASL visées au point 2.2 du TITRE I, au titre des parties faisant l'objet d'une utilisation commune, quelque soit leur nature et dénomination – parties communes, parties à usage commun, parties d'utilité commune - du Site ODYSSEUM, de l'Ensemble Immobilier, et de la Galerie Commerciale.

Il est rappelé qu'en fonction de la structure particulière du Site ODYSSEUM, du Centre commercial et de la Galerie Commerciale, et de l'importance des parties faisant l'objet d'une utilisation commune, le montant des charges et prestations est notablement plus élevé que celui d'un immeuble traditionnel.

 
20152 

Il est par ailleurs convenu que le montant des charges pourra varier pour tenir compte des modifications pouvant survenir soit dans le Site ODYSSEUM, soit à l'intérieur de l'Ensemble Immobilier, soit dans la Galerie Commerciale, notamment par le fait de travaux d'extension ou de surélévation affectant les parties faisant l'objet d'une utilisation commune.




Le Preneur contribuera à l'intégralité des charges de ces parties, telles que ces charges sont décrites ci-après à titre indicatif, et respectera les servitudes générales ou spéciales de l'ensemble de ce Site complexe.

6.1. Définition des parties faisant l'objet d'une utilisation commune

Les parties faisant l'objet d'une utilisation commune du Site ODYSSEUM et/ou du Centre Commercial et/ou de la Galerie Commerciale concernent notamment le gros œuvre (totalité des éléments de structure et de surface), et toutes les parties (biens immeubles ou équipements) qui ne sont pas affectées à une utilisation ou une exploitation privative notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- L'ensemble des parkings, leurs voies de circulation et équipement, y compris les espaces verts extérieurs et/ou circulation ou locaux ou surfaces qui ne feraient pas l'objet d'une exploitation privative en ce compris les emplacements de parking éventuellement affectés au stationnement des véhicules de tout ou partie du personnel ou à la livraison des marchandises.
- Les locaux techniques, les locaux de gestion, les locaux de stockage de toute nature, et sanitaires,
- Les issues et escaliers de secours, les coursives et dessertes qui ne sont pas affectés à un usage privatif,
- Les dispositifs de fermeture des accès du Centre et de la Galerie Commerciale,
- Les circulations verticales à usage de livraison (monte-charges), qui ne sont pas affectés à un usage privatif,
- Les mails avec leurs équipements et en ce compris les entrées du Centre Commercial et de la Galerie Commerciale, les circulations verticales ouvertes à la clientèle (escaliers, ascenseurs, travelators, escalators à l'exclusion des monte-charges) ou horizontales (sas, passerelle ou liaison),
- Les enseignes non particulières ou panneaux publicitaires,
- Les branchements d'égouts, canalisation d'égout, bacs séparateurs, grilles, siphons de sols, caniveaux... communs avec leur raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées ou pluviales de la ville,
- Les conduites, gaines, coffres, réseaux, les tuyaux d'aération des installations des water-closets et sanitaires ouverts au public, les tuyaux de chute et d'écoulement d'eaux pluviales et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes, descendantes, d'eau, de gaz de fluides chauds et froids et d'électricité (courant forts et faibles), les gaines et conduits de désenfumage et d'extraction d'air, les colonnes sèches incendie, les événements et conduits d'évacuation des gaz et vapeur, desservant le Centre et/ou la Galerie Commerciale,
- Les kiosques éventuellement destinés à recevoir les hôtes d'accueil du Centre Commercial,
- Les installations de télésurveillances et de vidéosurveillances, de sonorisation, de détection incendie et anti-intrusion GTC desservant le Centre,
- Et en général, les locaux, éléments, installations et équipements techniques de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou l'utilisation du Site Immobilier, de l'Ensemble Immobilier et/ou de la Galerie Commerciale.

Cette liste est purement énonciative et non limitative ; elle n'implique aucune obligation à la charge du Bailleur d'assurer les prestations visées.

 
21/52 

6.2. Définition des charges


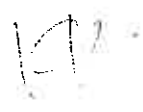

A titre énonciatif et non limitatif, il est précisé que les charges des parties faisant l'objet d'une utilisation commune et qui seront remboursées par le Preneur au Bailleur, comprendront notamment :

- Les frais d'éclairage, d'électricité, d'eau, de chauffage, de ventilation (climatisation, réfrigération, ...), de nettoyage, d'enlèvements des déchets, de voirie et de déneigement,
- Tous travaux de l'Ensemble Immobilier et/ou de la Galerie Commerciale qu'il s'agisse :
 - o soit de réparations, grosses ou menues sans aucune distinction même s'il s'agit des réparations prévues par l'article 606 du Code Civil,
 - o soit de remplacement, de réfection, de création, d'améliorations ou de rénovations,
 - o soit d'entretien, de remplacement, de réfection, de renouvellement des équipements et installations techniques qui s'avèreraient nécessaires,et ce même si les travaux ci-dessus résultent d'une injonction administrative ou municipale, ou sont occasionnés par la vétusté, par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence des matériaux et équipements, ou sont justifiés par l'intérêt général,

ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux.

L'attention du Preneur est tout particulièrement attirée sur le fait que l'intérêt général du Centre Commercial et de la Galerie Commerciale, leur évolution, l'obsolescence et/ou la vétusté de leurs ouvrages et équipements peuvent générer des travaux de rénovation ou décoratifs nécessaires à leur maintien à un niveau concurrentiel attractif pour la clientèle, l'ensemble des coûts en résultant étant refacturé au Preneur.

- Les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargées notamment de la circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc, le coût de leur uniforme et de leur équipement,
- Le coût d'acquisition de l'outillage, des appareils d'élévation mécanique et de tout autre matériel d'entretien, des produits d'entretien et de nettoyage, de l'agencement et du mobilier, de la signalisation horizontale ou verticale quels que soient les systèmes installés, de tout matériel d'information de la clientèle installé dans le Centre, la Galerie ou à l'extérieur, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général, le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur modification ou de leur remplacement, et d'une manière générale le renouvellement de tous les équipements et installations techniques nécessaires à l'usage des commerces,
- La décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes ainsi que les frais de jardinage des espaces verts,
- Toutes les primes et surprime d'assurances contractées ou payées même pour partie, directement ou indirectement, par le Bailleur pour les parties faisant l'objet d'une utilisation commune du Site ODYSSEUM, du Centre Commercial et de la Galerie Commerciale, tant pour les biens immeubles, que pour tous les agencements, biens meubles et équipements et notamment, sans que cette énumération soit limitative :


 
22/52 


- o les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - responsabilité civile, dégâts des eaux, - déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, etc.,
- o les honoraires de courtage d'assurance,
- Les impôts et taxes, étant expressément convenu que le Preneur devra rembourser au Bailleur ou à son Mandataire sa quote-part des impôts et taxes de toute nature ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des Bailleurs, et, à titre d'exemple, sans que cette liste soit limitative, l'impôt foncier et la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts qui seront appelés séparément et soumis à TVA,
- Les charges communes de chantier en cours de travaux et ce compris les frais de nettoyage, les dégâts intervenus au cours de travaux imputables à des auteurs non identifiés, dans la mesure où ils n'ont pas été prévus dans le cadre du pilotage et du compte prorata visés par le Cahier des Charges ci-annexé,
- La rémunération de l'Organe désigné par le Bailleur ou les Propriétaires du Centre commercial pour administrer ledit Centre,
- La rémunération des divers syndicats de copropriété et des présidents des associations syndicales,
- Les honoraires de gestion locative visés à l'article 16,
- Les honoraires de l'architecte du centre Commercial, autres que ceux afférents aux travaux exécutés par le Preneur,
- Les salaires et charges sociales du personnel affecté à la gestion du Centre Commercial.

6. 3. Répartition des charges

Les charges, facturées au Bailleur en exécution des conventions visées aux points 2.2 et 2.3 du préambule du présent bail, seront réparties entre les locaux lui appartenant au prorata des surfaces de chaque local par rapport à la totalité des surfaces privatives, après application des coefficients de pondération suivants :

- | | |
|--|------|
| - pour les surfaces contractuellement désignées comme des issues de secours et des paliers | 0.25 |
| - pour les locaux à usage de réserve non contigus aux locaux accessibles au public | 0.50 |
| - pour les terrasses | 0.50 |
| - pour les kiosques | 2.00 |
| - pour les locaux n'entrant pas dans l'une des catégories ci-dessus visées, une pondération par tranche sera pratiquée : | |
| - pour la tranche de surface comprise entre 0 et 500 m ² | 1.00 |
| - pour la tranche de surface comprise entre 501 et 1000 m ² | 0.90 |
| - pour la tranche de surface comprise entre 1001 et 1500 m ² | 0.80 |
| - pour la tranche de surface comprise entre 1500 et 1800 | 0.70 |
| - pour la tranche de surface au dessus de 1800 | 0.45 |



 23/52 

6.4. Facturation des charges

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

Le Preneur devra verser à compter de la date de prise d'effet du bail, dès réception de la facture puis le 1^{er} jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget prévisionnel et le solde de la régularisation annuelle dans les dix jours de l'appel de fonds.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base du budget prévisionnel établi en début d'année. Les comptes annuels de l'année écoulée seront arrêtés dans le courant de l'année civile suivante.

Le Bailleur ou son mandataire, pourra toujours ajuster en cours d'année le budget prévisionnel établi pour l'année et les provisions en résultant, s'il apparaît que ce budget est inférieur à la réalité.

En conséquence, 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 comptes.

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

Dans les termes et conditions de l'article 4.3.2., le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou le Mandataire de son choix à prélever sur le compte bancaire, dont les références sont précisées en annexe, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges et taxes.

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

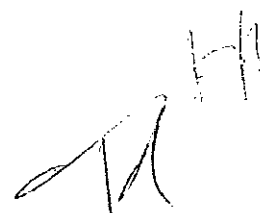
6.5. Charges personnelles du Preneur

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

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.

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

Le Preneur s'engage à effectuer toute déclaration de surface de vente auprès de tout organisme compétent et notamment l'ORGANIC, en conformité avec les stipulations contractuelles mentionnées au TITRE III, et s'oblige à transmettre au Bailleur, chaque année, copie desdites déclarations.



24/52



ARTICLE 7 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts et taxes relatifs au Local. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du bail.

Le loyer étant pour le Bailleur net de toutes charges, et de tous impôts et taxes, le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part de toutes les taxes actuelles ou futures, augmentations ou substitution d'impôts pouvant être créées, afférentes au Local et au Centre Commercial, et légalement mises à la charge du Bailleur et, notamment sans que cette liste soit exhaustive : l'impôt foncier, la taxe sur les ordures ménagères ainsi qu'éventuellement « la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts » et la taxe additionnelle au droit de bail (en ce compris leurs frais divers).

Ces remboursements seront exigibles, quand bien même le seuil de déclenchement d'une taxe ne serait pas atteint par la seule consistance du Local.

ARTICLE 8 - TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR

8.1. Au moment de la prise d'effet du bail

8.1.1. Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le descriptif et le Cahier des Charges annexé aux présentes. Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives à cet égard et devra en justifier au Bailleur.

Le Preneur s'interdit d'effectuer des travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance au profit du Bailleur du certificat de conformité.

Préalablement à l'exécution des travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier de permis d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au descriptif et au Cahier des Charges et sa compatibilité avec l'image du Centre Commercial. Le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence et les terminer dans le délai défini au TITRE III du présent bail.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux est une autorisation de principe et n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier. Dès lors, le Bailleur ne garantit pas que les travaux à entreprendre,

- ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine,
- sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe,
- sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux du Local ou du Centre.



255Z



Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions de l'article 20 ci-après.

- 8.1.2. Les travaux devront être conformes aux plans et descriptifs qui auront été soumis à l'agrément du Bailleur, être exécutés conformément au descriptif et au Cahier des Charges et être dirigés par un architecte ou un décorateur professionnel qui devra justifier à tout moment être assuré pour sa responsabilité civile et professionnelle et être à jour des primes à sa charge.

Tous les intervenants devront être assurés conformément aux dispositions et obligations de la Loi du 4 janvier 1978 (responsabilité professionnelle et décennale).
Le Preneur s'engage pour réaliser ses travaux :

- à effectuer ses travaux en se conformant aux règles de l'art et aux normes en vigueur au moment de l'exécution ;
- à recourir obligatoirement à la maîtrise d'œuvre et aux entreprises liées par contrat avec le Bailleur pour les travaux concernant la structure, la couverture, le gros œuvre, la protection incendie, l'isolation, l'étanchéité, la V.M.C, les branchements d'électricité, les travaux de chauffage et de conditionnement d'air, et, en général pour tous les travaux impliquant pour des raisons techniques ou autres, une unité de conception et/ou de réalisation.


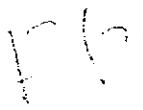

- 8.1.3. Le Preneur s'engage, à titre de condition préalable et obligatoire pour la mise en exploitation des locaux à,

- convoquer le Bailleur dès l'achèvement en vue de permettre la vérification de leur conformité aux plans approuvés,
- accomplir dans un délai de deux semaines les travaux complémentaires ou les modifications nécessaires, en cas de non-conformité : ces travaux seront prescrits par simple lettre recommandée du Bailleur,
- justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la commission de sécurité ainsi que du rapport d'un bureau de contrôle, attestant que les travaux réalisés l'ont été en conformité de la réglementation en vigueur et du dossier de permis d'aménagement approuvé par le Bailleur.

La présence du Bailleur ou ses vérifications pour certaines opérations, n'engagent en aucun cas sa responsabilité, pour quelque cause que ce soit (respect des normes de sécurité, règlements spécifiques à l'activité du Preneur par exemple) : le Preneur et son maître d'œuvre assument l'entière responsabilité de leurs travaux.

- 8.1.4. Le Preneur devra avoir effectué ses travaux d'aménagement au plus tard dans le délai fixé au TITRE III.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai convenu et n'aurait pas, ainsi, ouvert le Local au public à cette date, il devra, sauf cas de force majeure reconnu, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer de base toutes taxes comprises, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés. Le montant total de cette indemnité ne pourra toutefois pas dépasser six mois de loyer de base.

  26/5Z 

8.2. Travaux en cours de bail

Le Preneur ne pourra faire dans le Local aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur, aucune construction y compris de mezzanine, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et dans les conditions définies par lui, cette clause s'appliquant également pour les travaux imposés par les modifications de législation et réglementation, qui sont décrits à l'article 8.4. ci-après.

Il est ici précisé que les travaux et aménagements réalisés par le Preneur à l'entrée dans le Local pour la mise en activité ne pourront être modifiés sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux devront être exécutés dans les conditions stipulées à l'article 8.1 ci-dessus sous le contrôle du maître d'œuvre désigné par le Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros oeuvre, d'électricité et de protection incendie du Centre Commercial, dans le cadre de contrats auxquels le Bailleur restera étranger.

8.3. Accession

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans le Local, qu'ils deviennent ou non immeubles par destination, resteront la propriété du Bailleur à la fin du présent bail sans indemnité.

Il est ici précisé que sont inclus dans les travaux d'amélioration, sans que cette liste soit limitative, les agencements, faux-plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sol, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableaux de compteurs.




Toutefois, le Bailleur conservera le droit, s'il le préfère, de demander le rétablissement du Local dans son état primitif en tout ou en partie, aux frais du Preneur et ce même s'il a autorisé les travaux.

Si le présent bail prend fin avant sa date d'échéance, et pour quelque cause que ce soit, l'accession au profit du Bailleur se fera dans les mêmes conditions, sans indemnité, à la fin des relations contractuelles, le Bailleur conservant le droit, s'il le préfère, de demander la remise en état dans les mêmes termes qu'indiqués au paragraphe précédent.

Les travaux d'aménagement étant acquis au Bailleur dès l'expiration du bail pendant lequel ils ont été réalisés, le Preneur reconnaît ici que le Bailleur pourra en tenir compte pour la détermination de la valeur locative lors du renouvellement du présent bail.

8.4. Travaux de conformité

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations actuelles et futures applicables au Local en particulier et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les établissements recevant du public, les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever le Centre de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour le non respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

  27/52 

En conséquence, le Preneur devra déferer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par l'Administration (hygiène, environnement, sécurité, législation du travail, etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

ARTICLE 9 - NON-GARANTIE

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne consent aucune garantie quant aux difficultés éventuelles d'accès au Centre Commercial, comme aux insuffisances temporaires ou définitives de signalisation.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne consent aucune garantie dans le cas où certains locaux dépendant du Centre Commercial resteraient inexploités, quels qu'en soient le nombre, le temps pendant lequel se prolongera ce défaut d'exploitation et les circonstances l'ayant provoqué.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation :

- si la libre circulation ou la disposition des parties, faisant l'objet d'une utilisation commune, venait à être modifiée ou restreinte,
- ou si une ou plusieurs enseignes du Centre Commercial, qu'il s'agisse de la grande surface ou une ou plusieurs moyennes surfaces étaient modifiées, supprimées ou même temporairement ou définitivement non exploitées.

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

Ainsi, le Bailleur pourra à divers emplacements du mail consentir à tout occupant de son choix, tout contrat de location, ou de mise à disposition temporaire, à usage de vente ou de services.

Le Preneur ne pourra arguer de ces modifications ou affectations pour prétendre à une modification du montant de son loyer ou de la répartition des charges lui incombant.

Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Bailleur se réserve le droit, en tant que propriétaire de la Galerie Commerciale, et indirectement au sein de l'Ensemble Immobilier, pendant la durée du présent bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, d'apporter tout changement, d'effectuer toute extension ou modification temporaire ou définitive des parties faisant l'objet d'une utilisation commune, de modifier, supprimer ou ajouter tout accès, tout escalier ou escalators, de décider de l'addition ou de la suppression de tout parking, de la création ou de la modification de tout mail existant, ou de la création de tout mail nouveau, de procéder à toute extension horizontale ou verticale de la Galerie Commerciale et/ou du Centre Commercial, et de modifier les plans de commercialisation.

JA
28/51
M

ARTICLE 10 - EXPLOITATION COMMERCIALE

10.1. Garnissement

Le Preneur devra tenir le Local constamment garnis de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

10.2. Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur devra maintenir le Local en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption pendant les horaires d'ouverture du Centre Commercial, dans les conditions prévues au Règlement Intérieur.

10.3. Relations avec les tiers

Il s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance quelconque au Centre ou au voisinage par racolage, distribution de tracts ou de publicité, bruits, émissions sonores et odeurs,

Le Preneur devra, en conséquence, se conformer aux directives du Bailleur ou de son mandataire et faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, aux autres propriétaires de biens et équipements de l'Ensemble Immobilier, et/ou du Site ODYSSEUM, ou au gestionnaire afin que, de manière générale, ces derniers ne soient jamais inquiétés, ni recherchés à ce sujet.

Le Preneur assure, en permanence la surveillance du Local 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, mobiliers et marchandises se trouvant dans le Local dont il a la garde.

10.4. Analyses

Le Preneur s'oblige à faire analyser, au moins une fois par an, la qualité de l'air et de l'eau utilisée dans le Local, par un organisme habilité. Si ce contrôle révèle une contamination de quelque nature que ce soit, il s'oblige à y remédier immédiatement, à informer sans délai le Bailleur et à lui justifier de toute mesure prise par lui pour mettre fin à l'anomalie constatée par tout moyen approprié. En cas de carence du Preneur, le Bailleur pourra prendre toutes mesures nécessaires pour faire intervenir tout bureau d'études ou toute entreprise, le coût d'intervention de ces bureaux d'études et entreprise sera refacturé au Preneur.

10.5. Autorisations

L'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du Bailleur n'implique de sa part aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires au Preneur, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations, ou de suppression ultérieure de celles-ci.



29/51



En conséquence, le Preneur a fait et fera son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour la création et l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ces activités et à l'utilisation du Local.

10.6. Soldes – Liquidations

Le Preneur ne pourra effectuer, dans le Local, des soldes que dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées pour le Centre Commercial.

Il ne pourra pratiquer des liquidations de stock sauf autorisations administratives expresses, requises par la réglementation en vigueur, dont il devra justifier au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adéquate, compte tenu des usages en matière de centres commerciaux. Sont donc prohibées toutes présentations des marchandises en vrac ou en boîtes empilées et, plus généralement, toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre, ...) est interdite dans ce même Local sauf dérogation du Bailleur ou de son représentant.

10.7. Utilisation des parties faisant l'objet d'une utilisation commune

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte et de quelque manière que ce soit, occuper les parties faisant l'objet d'une utilisation commune du Centre Commercial et de la Galerie Commerciale.

L'accès de tout ou partie des surfaces faisant l'objet d'une utilisation commune pourra si nécessaire, être interdit.

De même, tout ou partie des surfaces communes pourra en tout temps être temporairement fermées pour qu'il soit effectué des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications.



Enfin, un ou plusieurs kiosques pourront être installés sur lesdites surfaces.

Le Preneur renonce à toute demande d'indemnité du chef des faits relevés ci-dessus et ce quelque soit leur durée.

ARTICLE 11 - ENTRETIEN – RÉPARATIONS

Le Preneur devra entretenir le Local en parfait état de toutes réparations de toute nature, y compris les réparations visées aux articles 605 et 606 du Code Civil, et celles ayant pour origine la vétusté ou la force majeure. Il est toutefois convenu que les réparations affectant le gros œuvre seront exécutées par le Bailleur aux frais du Preneur.

L'obligation d'entretien du Preneur est due au fur et à mesure des interventions rendues nécessaires, et le Bailleur est donc en droit d'en exiger le respect à tout moment au cours du bail.

 
30/12 

Le Preneur devra,

- maintenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, le Local dans son ensemble, les fermetures, portes, sols, canalisations, robinetterie, installations électriques et sanitaires, installations techniques, l'équipement de la devanture,
- les remettre en état aussi souvent qu'il sera nécessaire,
- et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être simplement réparé.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et il ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par les infiltrations d'eaux provenant desdits vitrages.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le parfait état d'entretien et de réparations du Local.

Le Preneur devra en tout état de cause informer dans les 48 heures le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Le Preneur devra rendre le Local en parfait état d'entretien et de réparation de toute nature à l'expiration des relations contractuelles.

ARTICLE 12 - TRAVAUX DU BAILLEUR ET DES TIERS


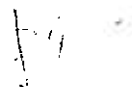

Le Bailleur, le syndicat des copropriétaires, et les Associations Syndicales Libres regroupant les propriétaires de lots de volume, pourront effectuer sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévation, extension verticale ou horizontale, ou même constructions nouvelles ou démolitions dans le Site ODYSSEUM, le Centre Commercial, la Galerie Commerciale, les parkings, ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients pour le Preneur et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

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

Le Preneur devra supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage ou de téléphone.

Le Bailleur, le syndicat des copropriétaires, et les Associations Syndicales Libres regroupant les propriétaires de lots de volume ont le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et fibres optiques qui desservent d'autres parties du Centre Commercial dans lequel il s'inscrit et qui traversent ou traverseront le Local, aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité du Preneur.

Le Preneur devra de même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sans recours contre le Bailleur, lequel le subroge en tant que de besoin dans ses droits à cet effet à l'égard de tous tiers.

 
31/52 

Le Bailleur pourra effectuer librement dans le Local tous travaux de restructuration, toute démolition, toute construction nouvelle qui aurait pour origine une restructuration, une surélévation, ou une extension, horizontale ou verticale du Centre Commercial, quand bien même ces travaux aboutiraient à une modification de la consistance du Local, le Preneur y consentant par avance par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil.

A cet égard, le Bailleur informe d'ores et déjà le Preneur d'un projet d'extension de la Galerie Commerciale/du Centre Commercial, d'une superficie de 20.000 m², lequel n'interviendrait en tout état de cause au plus tôt que cinq ans après l'ouverture du Centre Commercial.

ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE - CESSION - NANTISSEMENT

13.1. Sous-location – location gérance

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie le Local, ni se substituer aucune personne physique ou morale dans le Local par voie de location-gérance ou sous quelque forme que ce soit, ni concéder à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit, fût-ce à titre gratuit ou temporaire, l'usage du Local.

En cas d'autorisation expresse de sous-location partielle, il est convenu que le Local est indivisible dans la commune intention des parties.

Il en résulte qu'en aucun cas, le sous-locataire ne pourra prétendre avoir un droit quelconque opposable au Bailleur, notamment en ce qui concerne le renouvellement de la sous-location à lui consentie.

13.2. Cession

13.2.1. Droit de cession



Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce sous réserve du respect du droit de préférence du Bailleur mentionné ci-après.

La cession du fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans le Local, lesquelles constituent un tout indivisible.

En cas de cession du fonds de commerce, le projet d'acte de cession devra être notifié au Bailleur au moins deux mois avant la signature de l'acte pour permettre à ce dernier d'exercer son droit de préférence dans les conditions ci-dessous décrites.

Sera réputée vente de fonds de commerce, la vente portant exclusivement sur le fonds crée dans le Local, même si elle ne porte pas sur certains éléments communs à l'ensemble des exploitations du Preneur (marque, enseigne, nom commercial....), ainsi que la cession de la totalité ou d'un bloc majoritaire des parts sociales ou actions de la société titulaire du bail.

Le non-respect de cette clause entraînerait l'inopposabilité de la cession au Bailleur, et en tout état de cause, la résiliation immédiate du bail.

 32152 

13.2.2. Droit de préférence

Le Preneur devra notifier au Bailleur, au moins deux mois avant la date prévue pour la réalisation de l'opération, par lettre recommandée avec accusé réception, son projet complet d'acte de cession en lui indiquant à peine de nullité de la notification,

- le nom et l'adresse de l'acquéreur,
- le prix et les modalités de paiement,
- l'état provisoire du stock,
- l'énumération des contrats conclus inclus dans la cession, et pour les contrats de travail l'identité des salariés, leur qualification, leur rémunération et leur ancienneté, et d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession.

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 préférence 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 préférence 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 respect de ce délai est indispensable pour permettre au Bailleur de déterminer son choix. En conséquence, toute cession intervenant avant l'expiration dudit délai courant à compter de la notification, rendra la cession inopposable au Bailleur, et entraînera la résiliation immédiate du bail.

Le Bailleur aura la faculté dans les deux mois de la réception de la notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, de sa décision d'user de celui-ci 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 préférence, la cession devra alors être régularisée dans le mois suivant la notification de l'exercice du droit.

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

13.2.3. Régularisation de la cession

Sans préjudice de l'application des stipulations de l'article 13.2.1, toute cession quelle qu'elle soit, en ce y compris toute cession de parts sociales ou d'actions, devra être régularisée par acte établi par acte authentique ou sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à intervenir.

Cette intervention pourra prendre la forme d'un avenant d'agrément de cession signé par le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.



33/12



Tout acte de cession, ne comportant pas l'intervention du Bailleur ou la justification de sa renonciation à intervenir, sera inopposable au Bailleur et entraînera la résiliation immédiate du bail même si la cession avait été autorisée préalablement et ce, sans qu'une mise en demeure soit nécessaire.

Une expédition de l'acte de cession ou d'un exemplaire original devra être remise sans frais au Bailleur dans le délai d'un mois de la cession.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes les sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts, indemnités, frais et accessoire.

Sauf en cas d'exercice du droit de préférence, outre la garantie légale du cédant jusqu'à la fin du bail cédé, le Preneur qui aura cédé, restera garant solidaire de l'exécution par le cessionnaire de l'ensemble des clauses et conditions du bail dont, entre autres le paiement des loyers et des charges, et plus généralement toutes les obligations financières liées au bail.

En cas de cession, le cessionnaire restera, pendant toute la durée du bail et de ses prorogations, garant et solidaire du cédant du paiement des loyers, charges et accessoires et du respect des obligations financières et autres liées au bail.

En cas de résiliation du bail, aux torts du cessionnaire, la garantie solidaire s'appliquera également à toutes indemnités d'occupation ou autres qui seraient dues au Bailleur du fait de cette résiliation, notamment en cas de non-restitution du Local à bonne date.

Elle ne cessera pas en cas de cession par l'acquéreur, l'ensemble des Preneurs successifs restant tenus solidairement vis-à-vis du Bailleur dans les termes ci-dessus.

La garantie solidaire prendra fin à l'expiration du bail.

L'engagement de garantie solidaire devra figurer, conformément aux conditions ci-dessus énoncées, dans l'acte de cession de bail ; si le Preneur ne respecte pas cette obligation, le bail sera résilié de plein droit du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu de l'inopposabilité de la clause de solidarité à l'administrateur, remettre au Bailleur au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer payé hors taxes, cette caution étant consentie au Bailleur pendant toute la durée du bail restant à courir à compter de la date de cession.

13.3. Nantissement

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



34/32



ARTICLE 14 - RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le règlement intérieur annexé au présent bail définit les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre commercial et s'impose à tous les exploitants.

Le Preneur s'oblige expressément à en respecter les clauses et stipulations, ainsi que les directives et recommandations du Bailleur ou de son mandataire.

Sans préjudice du bénéfice de la clause résolutoire, que le Bailleur pourra toujours invoquer, il est rappelé qu'à défaut d'exploitation des locaux, le Règlement Intérieur prévoit à titre de sanction le règlement par le Preneur défaillant d'une pénalité forfaitaire et irréductible de 8 € (huit euros) par jour et par m², tant que l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

Ces sommes seront dues du seul fait de la constatation de l'infraction, sans qu'une mise en demeure préalable ait à être effectuée.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par le directeur du Centre Commercial à qui, en tant que de besoin, le Bailleur et le Preneur donnent mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent bail ou ses renouvellements éventuels.

Le non-paiement des sommes dues au titre des infractions constatées pourra entraîner la résiliation du bail.

Le règlement intérieur peut à tout moment être modifié, complété ou précisé ce que le Preneur accepte expressément et sans aucune réserve.

ARTICLE 15 – ANIMATION DU CENTRE COMMERCIAL

15.1. Stipulations générales

La spécificité de l'exercice de l'activité commerciale au sein d'un centre commercial implique la mise en oeuvre de moyens destinés à favoriser la promotion, l'animation et la publicité du centre commercial.

Le preneur reconnaît expressément cette nécessité, l'accepte, et s'oblige à prendre en charge sa quote-part des dépenses liées ces actions.

Les opérations de promotion, d'animation et de publicité seront réalisées par des campagnes, décidées par le Bailleur directement au niveau de,

- Leur nature : concept, stratégie, plan média ou non,
- Leur étendue : sur le site, à l'échelle locale, départementale ou régionale,
- Leur fréquence,

ou indirectement du fait de leur intégration dans les campagnes réalisées pour le compte de la promotion du Site ODYSSEUM.

Elles seront ensuite mises en oeuvre et assurées par le Bailleur ou son mandataire pour celles concernant la Galerie Commerciale, et en partenariat avec l'exploitant de l'Hypermarché pour



355Z



le Centre Commercial, et par tout organe chargé de la promotion du Site ODYSSEUM pour celles le concernant.

Ces campagnes seront financées par des budgets.

Les fonds ainsi collectés par le Bailleur seront soit affectés aux campagnes relatives à la promotion de la Galerie Commerciale et/ou du Centre Commercial, soit versés à l'organe chargé de la promotion du Site ODYSSEUM.

15.2. Campagne d'ouverture

Au moment de l'ouverture du Centre Commercial au public, le Bailleur mettra en oeuvre une campagne d'ouverture.

Au plus tard le jour de la Livraison du Local, le Preneur versera sa quote-part de participation au budget d'ouverture. Cette quote-part est fixée au TITRE III ci-après.

15.3. Campagnes annuelles

15.3.1 Le Bailleur s'engage à réaliser un minimum de quatre campagnes par année civile, financées par des budgets de fonctionnement.

Pour chaque année, un budget provisionnel de fonctionnement sera établi ; en fin d'exercice, le budget définitif sera arrêté.

15.3.2 Le Bailleur convoquera l'ensemble des exploitants de la Galerie Commerciale, au moins une fois par an, afin de,

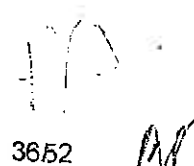
- Leur présenter le budget, les informer sur les campagnes de promotion, d'animation et de publicité, leur évolution et leur réalisation,
- Recueillir leur avis sur les horaires d'ouverture de la Galerie Commerciale et sur les jours d'ouverture exceptionnels, ainsi que sur tout projet de modification majeure du Règlement Intérieur.

15.3.3 Le montant du budget de fonctionnement est fixé pour la période comprise entre l'ouverture au public du Centre Commercial et le 31 décembre suivant, et pour la première année civile suivant l'ouverture du Centre au Public, à une somme annuelle hors taxes d'environ 700.000 € (sept cent mille euros) en valeur au 1^{er} janvier 2008, ce qui expressément accepté par le Preneur, un prorata étant effectué pour la première période.

Cette somme sera actualisée comme le loyer au jour de l'ouverture au public du Centre Commercial, et ensuite indexée au 1^{er} janvier de chaque année, sur la base du dernier indice connu à chaque date d'indexation.

A compter de la deuxième année civile, le budget de fonctionnement sera fixé à un montant minimum hors taxes de 600 000 € sans pouvoir excéder la somme hors taxes de 800 000 €, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Ces montants s'entendent hors taxes, TVA en sus, valeur au janvier 2008 et seront indexés annuellement dans les mêmes conditions que le loyer de base.



3652

Toutefois, en cas d'évènements exceptionnels, le montant maximum ci-dessus déterminé pourra être majoré de 20 %, le montant des forfaits étant augmenté d'autant.

15.3.4 Les budgets seront répartis entre les locataires de la Galerie Commerciale dans les conditions suivantes :

- ✓ les preneurs à bail de locaux dont la superficie est supérieure à 500 m² par bail, participeront aux budgets par le paiement d'un forfait annuel de :
 - de 15.500 euros pour les locaux compris entre 500 et 550 m²
 - de 16.000 euros pour les locaux compris entre 551 et 800 m²
 - de 18.000 euros pour les locaux compris entre 801 et 1100 m²
 - de 21.000 euros pour les locaux compris entre 1101 et 1600 m²
 - de 24 000 euros pour les locaux de 1601 à 2500 m²
 - de 28 000 euros pour les locaux de 2501 à 5000 m²
 - de 31 000 euros pour les locaux d'une surface égale ou supérieure 5001 m²,

Ces montants s'entendent hors taxes, TVA en sus, et seront indexés annuellement dans les mêmes conditions que le loyer de base ;

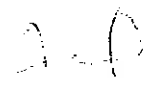
- ✓ les budgets annuels, après imputation des forfaits visés ci-dessus, seront répartis entre les preneurs des locaux de superficie inférieure à 500 m², au prorata des surfaces données à bail appréciées au premier jour de chaque trimestre civil, avec application des coefficients de pondération suivants, lesquels s'appliquent par tranches de superficie :
 - de 0 à 20 m², 1,50
 - de 21 à 40 m², 1,40
 - de 41 à 60 m², 1,30
 - de 61 à 80 m², 1,10
 - de 81 à 100 m², 1,00
 - de 101 à 150 m², 0,90
 - de 151 m² à 599 m², 0,85.

Toutes les quotes-parts seront exigibles par quart, d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, et déterminées en fonction du budget prévisionnel. Après l'établissement du budget définitif, le disponible éventuel sera affecté au budget de l'année suivante, et une quote-part complémentaire sera due par les preneurs n'étant pas assujettis au forfait en cas de dépassement.

15.3.5 Le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur, dans les mêmes conditions que celles stipulées à l'article 4.5 ci-dessus, à prélever sur son compte bancaire lors de leurs échéances, les sommes qui sont dues au titre de sa contribution.

Le Preneur s'engage à régler sa quote-part au Bailleur ou à son mandataire, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels ; cette quote-part sera due par tous les successeurs du Preneur.

15.4 Le Bailleur ou son mandataire ne saurait assumer une quelconque responsabilité pour le cas où les opérations de promotion et de publicité mises en œuvre seraient sans incidence directe sur l'activité exercée par le Preneur dans le local ou sur l'état de la commercialité de la Galerie Commerciale, ce qui est expressément accepté par le Preneur.



37/52



Le Bailleur n'est débiteur d'aucune obligation de résultat de ce chef, le Preneur déclarant avoir apprécié par lui même et sous sa propre responsabilité, aussi bien la commercialité d'ensemble du Centre Commercial, de la Galerie Commerciale, que celle des locaux objet du présent bail.

ARTICLE 16 - GESTION DES LOCAUX DE LA GALERIE COMMERCIALE

La gestion des locaux de la Galerie Commerciale est confiée par le Bailleur à une société gestionnaire professionnelle.

Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire ou de tout gestionnaire venant s'y substituer.

Le Preneur devra supporter les honoraires de gestion locative fixés à 15% du montant des charges hors taxes visées à l'article 6 ci-dessus.

ARTICLE 17 - ESTHÉTIQUE - ENSEIGNES - PUBLICITÉ

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique du Centre Commercial et de la Galerie Commerciale devra être soumis à l'approbation du Bailleur ou de son mandataire.

17.1. Toute installation d'enseignes, de même que tout agencement en saillie sur la façade du Local sont subordonnés à l'agrément exprès et préalable du Bailleur, s'il y a lieu du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, outre le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet.



Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces enseignes ou agencements, ou de leur remplacement.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit d'affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture, sur ou derrière la vitrine, ainsi que sur la ou les façades communes intérieures ou extérieures et le toit est interdite, sauf autorisation préalable écrite du Bailleur ou de son mandataire. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

De même, le Preneur ne pourra intégrer à l'intérieur de ses vitrines tous procédés de signalisation lumineux, clignotants ou autres.

17.2. Le Preneur devra utiliser comme seule adresse le nom du Centre Commercial.

Dès lors qu'il y sera fait référence à son activité dans le Centre, le Preneur devra utiliser le nom du Centre, son graphisme et plus généralement tout signe de reconnaissance dans toute publicité et notamment logo, sacs, emballages, mailing, etc.

 38/52 

ARTICLE 18 - RESTITUTION DU LOCAL

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

Le Preneur devra, également, rendre le Local en parfait état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel, stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose en application de l'article 8.3. ci-dessus.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son mandataire, aux frais du Preneur, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Il est rappelé, en ce qui concerne les travaux d'installations, modifications, améliorations effectuées par le Preneur, que le Bailleur aura le choix entre demander la remise du Local dans son état primitif ou conserver les travaux effectués par le Preneur qui, dans ce cas, reviendraient au Bailleur sans aucune indemnité de sa part.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux dates et heures fixées pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par le représentant du Bailleur auquel les deux parties donnent mandat irrévocable à cet effet, l'état des lieux dressé par celui-ci ayant en conséquence valeur contradictoire.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur dont il supportera les honoraires.

A défaut, le Preneur devra régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprise qui seront éventuellement vérifiées par le Maître d'œuvre du Bailleur, si celui-ci le souhaite.

Le Preneur devra en toute hypothèse débarrasser à ses frais, avant la libération du Local, les locaux de tous matériaux prohibés qui s'y trouveraient ou de tous équipement, gaine, dalle, faux plafond, calorifugeage...qu'il aurait installés et qui contiendraient de l'amiante.

Dans tous les cas, le Preneur devra régler pendant le temps nécessaire à la remise en état du Local l'indemnité d'occupation stipulée à l'article 24.2.2.

ARTICLE 19 - RESPONSABILITES - RECOURS

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours en responsabilité contre le Bailleur ou son mandataire et leurs assureurs :

- En cas de dommage, d'incendie, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres, ou les biens immeubles par destination,
- En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans le Local ou dépendances de l'Ensemble Immobilier, le Bailleur non plus que le syndicat des copropriétaires, ou la ou les ASL de propriétaires de lots de volume, n'assumant aucune obligation de surveillance,



39/52



- En cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants du Centre, de leurs personnels, fournisseurs ou clients,
- En cas de suppression momentanée du service de sécurité du Centre Commercial et/ou de la Galerie Commerciale,
- En cas d'interruption 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, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre et/ou de la Galerie Commerciale, en cas d'interruption pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, sauf en cas de carence établie et persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse,
- En cas de contamination du réseau d'eau, de climatisation ou de chauffage,
- En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du Centre et/ou de la Galerie Commerciale,
- En cas de dégâts causés au Local et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autre circonstance, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur et contre les assureurs du Bailleur.

Le Preneur renonce également à tous recours contre le Bailleur pour tous les dommages immatériels qu'il pourrait subir et qui seraient la conséquence des dommages précédents.

Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation auprès du Bailleur qui ne consent aucune garantie quant aux difficultés éventuelles d'accès au Centre Commercial, ou à la Galerie Commerciale, comme aux insuffisances temporaires ou définitives des signalisations.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur ou à son mandataire et à 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, le Preneur souscrivant une assurance à ce titre

ARTICLE 20 - ASSURANCES

20.1. Assurances souscrites par le Bailleur

20.1.1. Assurance des biens

L'Organe désigné par l'Assemblée Générale des propriétaires pour administrer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre ou à défaut de dite désignation le Bailleur, a souscrit un contrat d'assurance garantissant l'ensemble et la généralité des bâtiments, les installations générales et techniques réputées immeubles par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

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

cette liste de périls étant énonciative et non limitative.





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

Tous les bénéficiaires de ce contrat et leurs assureurs déclarent renoncer à tout recours contre le Preneur et ses assureurs pour les risques garantis dans le contrat visé ci-avant qui comportera mention de cette disposition.

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

20.1.2. Assurance de responsabilité

L'Organe désigné par l'Assemblée Générale des propriétaires pour administrer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre, ou à défaut de dite désignation le Bailleur, a souscrit un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers (Responsabilité Civile).

20.1.3. Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux ou de construction nouvelle

Le Bailleur a souscrit, souscrira ou fera souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :


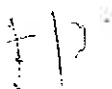

- une police " Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage", pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- une police " Dommages Ouvrage ", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978, comportant une garantie des dommages causés aux existants du fait des travaux, avec des montants de garantie suffisants ;
- une police responsabilité civile décennale « Constructeur Non Réalisateur », permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du code civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 Janvier 1978, et ce dès lors que le Bailleur ou son mandataire seront soumis aux dispositions de l'article 1792-1 du code civil ;
- une police " Tous Risques Chantier ", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci, comportant une garantie des dommages causés aux existants du fait des travaux, avec des montants de garantie suffisants.

20.2. Assurances souscrites par le Preneur

20.2.1. Assurance des biens

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

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

4152   

a) l'intégralité de ses aménagements. Pour les aménagements " Immeubles par nature, par destination ou par incorporation ", ceux-ci seront assurés par le Preneur, sauf si, à la date de prise d'effet du bail, le Bailleur lui a fait savoir que ceux-ci sont assurés dans le cadre la police mentionnée au paragraphe 19.1.1. ci-dessus.

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

Le ou les contrats pourront également comporter des garanties bris de machines et devra ou devront accorder une garantie en matière de recours des voisins et/ou des tiers, ainsi que de trouble de jouissance.

A titre de réciprocité, le Preneur et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours contre :

- tous les bénéficiaires du ou des contrats par lequel l'entité juridique constituée pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre, ou le Bailleur est assuré ainsi que leurs assureurs,
- l'ensemble des propriétaires, des locataires et des autres occupants et, en général, contre tous les autres Preneurs ou exploitants, ainsi que leurs assureurs.

20.2.2. Assurance pertes d'exploitation

Le Preneur souscrira une police couvrant les pertes d'exploitation dans le cas de dommages ayant affecté les biens assurés par le Preneur.

20.2.3. Assurance de responsabilité

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

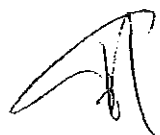


- dommages corporels 4 573 470,52 euros
(quatre millions cinq cent soixante treize mille quatre cent soixante dix euros et cinquante deux centimes),
- dommages matériels et immatériels consécutifs 762 245,09 euros
(sept cent soixante deux mille deux cent quarante cinq euros et neuf centimes) ;

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

20.2.4. Assurances souscrites par le Preneur en cas de travaux

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

- une police " Responsabilité Civile Maître d'Ouvrage ", en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux ;
- une police " Dommages Ouvrage ", permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 janvier 1978, comportant une garantie des dommages causés aux existants du fait des travaux, avec des montants de garantie suffisants ;
- une police responsabilité civile décennale « Constructeur Non Réalisateur », permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1752 à 1792-6 du code civil, et ce, conformément aux dispositions de la loi 78-12 du 4 Janvier 1978, et ce dès lors que le Preneur ou son mandataire seront soumis aux dispositions de l'article 1792-1 du code civil ;
- une police " Tous Risques Chantier ", pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci, comportant une garantie des dommages causés aux existants du fait des travaux, avec des montants de garantie suffisants.

 
 4252 

20.3. Obligations du Preneur

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra adresser au Bailleur, préalablement à la prise d'effet du bail, une copie conforme de ses contrats d'assurances ou, à défaut, une note de couverture dûment validée par ses assureurs, et l'aviser en cas de résiliation desdits contrats.

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

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les contrats d'assurances mentionnés ci-dessus, le Bailleur appliquera si bon lui semble les sanctions prévues à l'article 24 du présent bail.

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 – MODIFICATIONS – TOLERANCES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simple tolérance, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

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



ARTICLE 22 – VISITE DU LOCAL

Le Bailleur se réserve le droit, pour les personnes qu'il aura autorisées à cet effet, de pénétrer dans le Local afin de prendre toutes les mesures conservatoires de ses droits qu'il jugera utiles, de faire effectuer les réparations nécessaires, ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture lesdits locaux.


ARTICLE 23 - INTÉRÊTS DE RETARD - CLAUSE PÉNALE

- 23.1 Toutes les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêt de plein droit à compter de leur date d'exigibilité, au taux EONIA à la date d'exigibilité majoré de 4 points, les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité, et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du bail.
- 23.2 Dans l'hypothèse d'un retard dans le paiement d'un seul terme ou fraction de terme du loyer, de ses accessoires, et plus généralement de retard dans le paiement de toute somme exigible aux termes du présent bail, en cas de délivrance d'un commandement de payer, les sommes dues seront automatiquement et de plein droit, sans qu'il soit besoin pour le Bailleur d'accomplir aucune formalité ni mise en demeure, majorées, à titre de clause pénale, de dix pour cent de son montant.
De même le défaut ou la simple insuffisance de provision bancaire à la date du prélèvement si ce dernier est en usage, entraînera de plein droit, et sans qu'il soit besoin de mise en demeure ou de rappel, l'application, à titre de clause pénale, d'une majoration de dix pour cent des sommes dues.
- 23.3 Au cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux prévus pour l'aménagement du Local dans le délai ci-dessus défini au TITRE III, il devra, sauf cas de force majeure reconnue, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une pénalité de retard égale à $2/360^{\text{ième}}$ du loyer de base exigible par jour de retard, cette pénalité ne pouvant toutefois dépasser six mois de loyer de base.
- 23.4 L'application de pénalités se fera sans préjudice de la résiliation du bail qui pourra en outre être mise en œuvre par le Bailleur dans les conditions et avec les sanctions de l'article 25 subséquent.

ARTICLE 24 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE - SANCTIONS

24.1. Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou de ses accessoires, ou à défaut de paiement de tout rappel de loyers dus après une révision ou un renouvellement amiable ou judiciaire, ou encore à défaut de paiement de toute autre somme due, telle que complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation légales ou conventionnelles, pénalités contractuelles, ou intérêts, coût du ou des commandements de payer, coût des procès-verbaux de constat d'huissier, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit un mois après un commandement de payer resté sans effet.



44/52



En outre, à défaut d'exécution d'une seule des autres obligations, charges et conditions du bail ou des pièces contractuelles jointes, et un mois après une sommation par acte extra judiciaire restée sans effet, le bail sera de la même manière résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur.

Dans tous les cas, si le Preneur se refuse à quitter les lieux, bien que le bail soit résilié de plein droit, son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé rendu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, qui sera exécutoire par provision.

24.2. Indemnités et pénalités en cas de résiliation

24.2.1 En cas de résiliation par la faute du Preneur, par application de l'article 1184 du Code Civil, ou par application de la clause résolutoire ou par décision judiciaire, le Preneur devra, à titre de réparation du préjudice causé au Bailleur du fait de la rupture du contrat, une indemnité correspondant à six mois de loyer calculée au jour de la résiliation et indexée au jour de son paiement.

En outre, le dépôt de garantie restera dans cette hypothèse, acquis au Bailleur à titre de la réparation du préjudice causé au Bailleur.

Cette indemnité ne se confond ni avec les pénalités qui pourraient être dues au titre des clauses pénales prévues à l'article 23 auxquelles elle s'ajoute, ni avec les autres sommes qui pourraient être dues au Bailleur en exécution du présent contrat.

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

En cas de résiliation du bail, si le Preneur ne libère pas les lieux à bonne date, il devra une indemnité d'occupation HT calculée sur la base du double du dernier loyer payé. Cette indemnité d'occupation sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer contractuel.

Il en sera de même en cas de résiliation non fautive ou de congé donné par le Preneur, si celui-ci ne libère pas les lieux à la date donnée dans le congé, et acceptée par le Bailleur.


L'indemnité d'occupation sera due même après la reprise du Local par le Bailleur pendant le temps nécessaire à la remise en état du Local si des réparations s'avèrent nécessaires

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

24.3. Remboursement des frais de poursuites et des actes extrajudiciaires

En cas de procédure judiciaire quelle qu'elle soit, ou d'utilisation d'une mesure conservatoire, ou d'une voie d'exécution, le Preneur supportera l'intégralité des frais de justice, des dépens, des frais d'acte extrajudiciaire, des émoluments et honoraires des auxiliaires de justice.

L'ensemble des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre aussi bien des pénalités, que des condamnations de quelque ordre qu'elles soient, seront considérées comme supplément et accessoires du loyer, leur non-paiement pouvant entraîner la résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire.

 
45/52 

De même, les frais de commandements, sommations, mises en demeure, délivrés à la requête du Bailleur, seront supportés par le Preneur, leur non paiement pouvant entraîner la résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire.

ARTICLE 25 - RISQUES TECHNOLOGIQUES ET RISQUES NATURELS PREVISIBLES

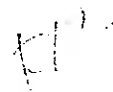
Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ci-après littéralement repris :

- « I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.
A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les « modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation
- II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.
- IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
- V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
- VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

Le Bailleur déclare que :

- depuis qu'il est propriétaire de la Galerie Commerciale, celle-ci n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances.
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du code précité d'un tel sinistre ayant affecté la Galerie Commerciale.
- Un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation a été approuvé le 13 janvier 2004 et un plan de prévention des risques incendie feux de forêt a été prescrit le 26 juillet 2005.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 1^{er} février 2006, est annexé aux présentes.



4852



Le Preneur informé de ladite situation s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

ARTICLE 26 - DECLARATIONS

26.1. Société en cours de formation

Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours de formation, s'engage, dans un délai de deux mois à compter du jour de la signature du bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite société.

A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel, et il en demeurera le seul titulaire si mieux n'aime le Bailleur faire jouer la clause résolutoire passé le délai d'un mois d'une mise en demeure visant ladite clause restée infructueuse, d'avoir à justifier de la création de sa société.

Dans tous les cas, le Preneur se porte fort, vis à vis du Bailleur, de la reprise des engagements résultant du présent bail par la société en cours d'immatriculation.

26.2. Sort des actes antérieurs à la signature du présent bail

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

26.3. Substitution

Il est expressément convenu que le Bailleur aura la faculté de se substituer un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, ou de céder tout ou en partie les droits résultant du présent bail. Le Preneur en sera alors informé par lettre recommandée avec accusé réception.

ARTICLE 27 - FRAIS - ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE

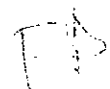
Les frais et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Les honoraires des présentes sont déterminés au TITRE III ci-après.

Les frais d'enregistrement éventuels seront supportés par le Preneur.

Les parties font élection de domicile,

- pour le Bailleur en son siège social,
- pour le Preneur en son siège social jusqu'à la date de prise d'effet du bail et dans le Local à compter de ladite prise d'effet.



4752



Pour tous litiges, les parties attribuent expressément compétence au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 28 - RECAPITULATION DES PIÈCES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles comprennent :

- 1 - Le bail et son annexe
- 2 - Le plan du local et de la terrasse
- 3 Le descriptif général également dénommé dans le bail le descriptif, L'Etat des risques naturels et technologiques
- 4 Le cahier des charges générales et des conditions particulières applicables aux travaux d'aménagement à réaliser par le Preneur et ses annexes : le Cahier d'organisation logistique des chantiers Preneurs, le Cahier des charges vitrines et enseignes, le Cahier des charges restaurants et le Cahier des charges acoustiques Preneur, également dénommé dans le bail le Cahier des Charges.
Le cahier des charges des terrasses.
- 5 - Le règlement intérieur



F. B.
48/52 MW

TITRE III – STIPULATIONS PARTICULIERES

1. Local

Le présent bail porte sur un local, situé au Centre Commercial ayant les caractéristiques suivantes :

- Local n° R11 d'une surface de 114 m² environ situé au niveau R+1
- Une terrasse de 30 m²

2. Destination – Enseigne – Non concurrence

2.1. Destination du local :

A titre principal : Débit de boissons, petite restauration

A titre accessoire : Vente de café, thé et accessoires siglés « CAFE BIBAL » s'y rapportant

L'ensemble de ces articles devant être diffusé sous l'Enseigne " CAFE BIBAL " et toute pratique de solderie et/ou de discount est exclue.

2.2. Enseigne : " CAFE BIBAL ".

2.3. Etablissements préexistants :

Liste des établissements préexistants du Preneur dans la zone de non concurrence visée à l'article 2.3 du TITRE II : néant.

3. Date de prise d'effet du bail

Le bail prendra effet selon les modalités prévues à l'article 3.2 des conditions générales, et au point 8 ci-après du présent Titre.



495 2

