



**A2MJ**  
Mandataires Judiciaires

9 rue du Mont Thabor  
75001 PARIS  
Tél 01.53.01.81.81  
Fax 01.53.01.81.80  
contact@selarlmyt.com

N/Réf. :  
YYT /CHL/15153/ACT  
Liquidation Judiciaire du : 06/01/2026  
SAS MINDOUT  
35 rue de Turbigo  
75003 PARIS

PARIS, le 22 janvier 2026

**DOSSIER DE PRESENTATION  
CAHIER DES CHARGES POUR DEPOT D'OFFRE**

Par jugement en date du 06/01/2026, le Tribunal des Activités Economiques de Paris a ouvert une procédure de liquidation judiciaire à l'égard de **SAS MINDOUT**, ayant pour activité loisirs à domicile et en salle dans le domaine de la réalité virtuelle, le commerce de matériels et le conseil liés à l'activité, et pour siège social 35 rue de Turbigo 75003 PARIS.

Ce même jugement m'a désigné en qualité de liquidateur.

Conformément aux dispositions des articles L. 642-19, L. 642-22 et R. 641-30 du Code de commerce, il a été décidé de procéder à la cession de l'actif suivant :

---

**Fonds de commerce  
De SAS MINDOUT,  
Sis 2 avenue de l'Europe 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY**



---

**LE PRESENT DOCUMENT A ETE ETABLI AU VU DES ELEMENTS ET INFORMATIONS REÇUS A CE JOUR SANS QUE LE REDACTEUR PUISSE EN GARANTIR L'EXHAUSTIVITE ET SANS QUE LA RESPONSABILITE DU LIQUIDATEUR PUISSE ETRE ENGAGEE POUR TOUTE INEXACTITUDE ET/OU ERREUR CONTENUE DANS LES ELEMENTS QUI LUI ONT ETE FOURNIS**

- Activité exercée : loisirs à domicile et en salle dans le domaine de la réalité virtuelle, le commerce de matériels et le conseil liés à l'activité,
- Le fonds de commerce se compose des éléments suivants :

- Eléments incorporels :

### **Droit au bail des locaux situés 2 avenue de l'Europe 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY**

Description : local à usage commercial

Contrat : bail commercial

Activité : activités récréatives et de loisirs, tous services aux particuliers et aux professionnels liées aux technologies dans la réalité virtuelle

Loyers : loyer annuel 51 800 € hors taxes et hors charges

Dépôt de garantie : 3 mois de loyer

**LES ACQUEREURS POTENTIELS SONT EXPRESSEMENT INVITES A PRENDRE CONNAISSANCE DE L'ENSEMBLE DES CLAUSES DU CONTRAT DE BAIL JOINT EN ANNEXE ET NOTAMMENT LES EVENTUELLES CLAUSES DE SOLIDARITE, AGREMENT, PREEMPTION ET DE CAUTION.**

L'acquéreur prendra les locaux en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité des locaux au regard de la réglementation applicable en cours, voire d'un éventuel renouvellement du contrat de bail et fera d'une manière générale son affaire personnelle de la situation locative.

### **La clientèle et l'achalandage**

- Eléments corporels :

Le matériel et agencements garnissant les locaux.

L'acquéreur prendra les actifs en l'état et fera son affaire personnelle s'il y a lieu de la mise en conformité au regard de la réglementation applicable en cours.

■ **Avertissement :**

- Objet et usage du présent document

Le présent dossier de présentation a été établi, afin de permettre aux éventuels candidats repreneurs de préparer les offres de reprise qu'ils pourront formuler.

Il ne peut être utilisé à d'autre fin que la préparation et la présentation d'un projet de reprise, ni communiqué à quelque tiers que ce soit sans autorisation préalable du mandataire judiciaire.

La communication du présent document implique l'engagement du destinataire à tenir en permanence confidentiel l'ensemble des informations qu'il contient, ainsi que toutes autres données ou documents de quelque nature que ce soit qui lui ont été ou lui seraient communiqués ultérieurement.

Seul le destinataire et ses conseils sont autorisés à prendre connaissance de ce document.

- Information des candidats repreneurs

L'information contenue dans ce document est sélective et sera éventuellement sujette à actualisation, modification ou complément. Par conséquent, cette information n'est pas exhaustive et n'a pas la prétention de rassembler tous les renseignements qu'un acquéreur potentiel pourrait désirer recevoir.

Tout acquéreur potentiel doit donc réaliser ses propres investigations, afin de former son propre jugement, sur l'information contenue dans ce document et s'entourer de conseils professionnels adéquats, afin de tenir compte de toutes les conséquences financières, légales, sociales et fiscales de l'acquisition de tout ou partie de l'entreprise.

Nous attirons enfin votre attention sur le droit de préemption des communes prévu par la loi 2005-882 du 02 août 2005 et son décret d'application 2007-1827 du 26 décembre 2007.

Il s'applique aux fonds de commerce et artisanaux compris dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par délibération motivée du conseil municipal.

Sous réserve pour la commune d'avoir délimité sur son territoire un tel périmètre, elle dispose de 30 jours à compter de l'ordonnance pour notifier par LRAR sa décision de substituer à l'acquéreur.

**Ce dossier ne confère aucun mandat à son destinataire.**

**\* Les apporteurs d'affaires et conseils (autre qu'avocats) seront tenus de produire leurs mandats ainsi que leur carte professionnelle et ne seront pas autorisés à faire de l'affichage sur les lieux.**

**Tout actif peut être consulté librement sur le site [www.selarlmyt.com](http://www.selarlmyt.com) rubrique Actif et sur le site du Conseil National des Administrateurs Judiciaires et Mandataires Judiciaires ([www.cnajmj.fr](http://www.cnajmj.fr)), portail Actifs.**

**\*Le montant des honoraires de toute nature et commissions d'agence(s), ou d'apporteurs d'affaires et leur(s) bénéficiaire(s) devra figurer dans la « déclaration d'indépendance et de sincérité du prix ».**

**POUR ETRE RECEVABLES, LES OFFRES D'ACQUISITION DEVRONT ETRE CONFORMES AUX PRESCRIPTIONS DU PRESENT CAHIER DES CHARGES.**

---

**I) Contenu de l'offre**

**1) L'offre de reprise**

➤ Périimètre de la reprise

L'offre doit indiquer les éléments corporels et/ou incorporels repris. En cas de reprise de plusieurs actifs, le repreneur devra indiquer si l'offre est divisible ou non.

➤ Une offre ferme et définitive

L'offre doit être ferme et définitive, en ce sens qu'elle ne peut être assortie d'aucune condition suspensive, résolutoire ou autre, de nature à faire obstacle à la réalisation de la cession.

➤ Les revendications

Nous attirons votre attention sur le fait que des revendications portant sur des biens meubles peuvent intervenir dans les 3 mois courant à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. par application de l'article L.624-9 du Code de commerce.

Dès lors, tout actif soumis à revendication est exclu du périmètre de reprise.

**2) Précisions sur le candidat à la reprise**

➤ Personne physique

La personne physique se portant acquéreur doit fournir des renseignements précis sur son identité :

- Nom
- Prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Lieu de résidence

Une photocopie de la carte d'identité devra être jointe à l'offre de reprise.

➤ Personne morale

La société se portant acquéreur devra fournir des informations quant à sa structure :

- Composition du capital social
- Principaux actionnaires / associés
- Activité
- Chiffre d'affaires
- Résultats

Les statuts et un extrait Kbis de la société daté de moins de 3 mois devront être joints à l'offre.

Si la société est en cours de constitution, l'état civil des futurs porteurs ou actionnaires ainsi que leur participation dans le capital devra être précisé, une clause de substitution en termes généraux n'étant pas admise.

Le repreneur devra de manière synthétique présenter son projet économique rattaché à l'achat du fonds de commerce.

➤ Déclaration d'indépendance et de conformité à l'article L642-3 du Code de commerce

Le repreneur devra joindre à son offre la déclaration annexée au présent dossier après l'avoir dûment remplie, datée et signée.

### 3) Le prix

➤ Il doit être déterminé

L'offre de reprise doit comporter un **prix en euros** ferme et définitif proposé par le repreneur.

#### **Le prix mentionné doit être stipulé « net vendeur » :**

En sus du prix, l'acheteur prendra à sa charge le remboursement ou la reconstitution du dépôt de garantie, les droits, les frais et honoraires afférents à la cession en ce compris les frais de rédaction de l'acte de cession, ainsi que le coût de la procédure de purge des inscriptions existant sur le fonds de commerce, dont il fera son affaire.

➤ Ventilation du prix entre les éléments repris

La décomposition du prix entre les éléments corporels, incorporels et le stock doit apparaître clairement dans l'offre de reprise.

➤ Garantie

Un chèque de banque libellé à l'ordre de la **SELARL MONTRAVERS YANG-TING** devra obligatoirement être joint à l'offre :

- couvrant l'intégralité du prix proposé, si celui-ci est inférieur ou égale à 100 000 euros,
- couvrant 50% du prix proposé, si celui-ci est supérieur à 100 000 euros, le solde devant être payé avant toute remise des clés des locaux.

Les chèques remis à l'appui de l'offre seront consignés par l'Exposant(e) et feront l'objet d'une restitution, pour les candidats non retenus, dès signature de l'ordonnance du juge-commissaire.

### 4) Les attestations à joindre impérativement au dossier

- La déclaration d'indépendance et de sincérité de prix,
- La déclaration d'origine des fonds.

## II) Les étapes de la procédure

### 1) Le dépôt de l'offre

Toute proposition d'acquisition devra être déposée préalablement sous pli cacheté en l'Etude de Maître VAN KEMMEL, Huissier de justice au Tribunal de Commerce de Paris 1 quai de Corse 75004 PARIS **avant le 18/02/2026 à 17h.**

#### **Par ailleurs, il y a lieu d'indiquer sur l'enveloppe destinée à l'Huissier, le nom de la liquidation judiciaire concernée**

Si l'offre est acheminée par voie postale, elle devra être mise sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure devant être fermée et porter la mention « remise d'offre de reprise de fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de **SAS MINDOUT** ».

#### **Cette offre doit avoir été réceptionné par l'huissier avant le 18/02/2026 à 17h.**

Toute offre déposée ou reçue après ce délai sera irrecevable.

### 2) Audience de l'ouverture des plis cachetés

L'ouverture des plis qui auront été déposés aura lieu **le 19/02/2026 à 14h30**, au Tribunal des activités économiques de Paris, 1 quai de Corse 75004 PARIS (se renseigner auprès des appariteurs du bureau de la présidence au 1<sup>er</sup> étage pour connaître la salle de l'audience), en présence du juge commissaire et de l'huissier désigné qui en dressera un procès-verbal.

Lors de cette audience, le juge-commissaire pourra entendre les candidats acquéreurs dont la présence physique est souhaitée, ainsi que le cas échéant le dirigeant et bailleur.

L'ordonnance sera ensuite rendue par le juge-commissaire, qui retiendra ou non l'une des offres présentées, dans l'intérêt de la procédure et de la sauvegarde de l'emploi. Des précisions complémentaires pourront être demandées aux candidats en cours d'audience.

Le juge-commissaire n'est pas tenu d'accepter les offres présentées et pourra faire arrêter de nouvelles modalités de cession.

**Quelles que soient la forme et les modalités de l'offre, aucune rétractation de l'offre ne sera possible après dépôt et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure, à savoir le prononcé de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire.**

**Dans le cas d'une deuxième audience d'ouverture de plis, les offres ne pourront être inférieures à celles déposées lors de la première audience.**

### **3) L'entrée en jouissance**

L'entrée en jouissance interviendra au jour de la signature de l'ordonnance de Monsieur le Juge-Commissaire autorisant la cession, de telle sorte qu'à compter de cette date, les loyers des locaux ainsi que toutes les charges et assurances et impôts afférents au fonds de commerce seront supportés par le repreneur.

La remise des clés au cessionnaire désigné est subordonnée aux conditions suivantes :

- consignation de la totalité du prix offert ;
- présentation d'un certificat d'assurance des locaux ;
- consignation du dépôt de garantie du bail.

En cas de recours contre l'ordonnance du juge-commissaire, le cessionnaire aura l'engagement de supporter les loyers dans le cadre de l'exécution provisoire, sauf à ce qu'une décision statue en sens contradictoire.

**Ces conditions essentielles doivent être reconnues comme expressément acceptées dans l'offre de reprise.**

### **4) Rédaction d'acte**

**Dans un souci d'efficacité, l'acte sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant également se faire assister de son propre conseil.**

**Pour mémoire, les frais de rédaction de l'acte sont à la charge de l'acquéreur.**

### **III) Visite de locaux**

**La visite des locaux est : sur demande.**

Yohann YANG-TING

**DECLARATION D'INDEPENDANCE ET DE SINCERITE DU PRIX**

DECLARATION A ANNEXER A L'OFFRE D'ACQUISITION  
(UNE PAR OFFRE SI LE CANDIDAT FAIT PLUSIEURS OFFRES)

Je soussigné .....

Agissant en qualité de .....

Déclare que le prix de cession figurant dans l'offre déposée sous ma responsabilité est sincère et véritable et qu'aucune somme complémentaire n'a été ou ne sera versée à quiconque, à l'insu du Tribunal, sous quelque forme que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Précise que cette déclaration ne vise pas les éventuelles commissions d'agence immobilière, pas plus que les remboursements des dépôts de garantie, ou les frais, droits et honoraires d'acte liés aux opérations de cession, le prix offert étant stipulé net vendeur.

Déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des clauses et conditions du cahier des charges, et les accepte sans réserve.

Déclare avoir connaissance tant de l'état des actifs et des locaux au regard de la réglementation applicable en cours que de la situation locative et m'engage expressément à en faire mon affaire personnelle, notamment à quant à un éventuel renouvellement du contrat de bail.

Accepte que dans un souci d'efficacité, l'acte de cession sera établi par le conseil choisi par le liquidateur, l'acquéreur pouvant se faire assister de son propre conseil, étant précisé que l'intégralité des frais de rédaction de l'acte est à la charge de l'acquéreur.

Déclare que le montant des honoraires de toute nature relatifs à cette offre d'acquisition des actifs de SAS MINDOUT, des commissions d'agence et/ou d'apporteurs d'affaires s'élèvent à la somme de  
\_\_\_\_\_ Euros et que leurs bénéficiaires sont :

Je déclare en outre avoir pris connaissance de l'article L.642-3 du Code de commerce, lequel dispose :

*« Ni le débiteur, ni les dirigeants de droit ou de fait de la personne morale en liquidation judiciaire, ni les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement de ces dirigeants ou du débiteur personne physique, ni les personnes ayant ou ayant eu la qualité de contrôleur au cours de la procédure ne sont admis, directement ou par personne interposée, à présenter une offre. De même, il est fait interdiction à ces personnes d'acquérir, dans les cinq années suivant la cession, tout ou partie des biens dépendant de la liquidation, directement ou indirectement, ainsi que d'acquérir des parts ou titres de capital de toute société ayant dans son patrimoine, directement ou indirectement, tout ou partie de ces biens, ainsi que des valeurs mobilières donnant accès, dans le même délai, au capital de cette société*

*Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une exploitation agricole, le Tribunal peut déroger à ces interdictions et autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs. Dans les autres cas, le Tribunal, sur requête du ministère public, peut autoriser la cession à l'une des personnes visées au premier alinéa, à l'exception des contrôleurs, par un jugement spécialement motivé, après avoir demandé l'avis des contrôleurs.*

*Tout acte passé en violation du présent article est annulé à la demande de tout intéressé ou du ministère public, présentée dans un délai de trois ans à compter de la conclusion de l'acte. Lorsque l'acte est soumis à publicité, le délai court à compter de celle-ci ».*

Et formuler mon offre en conformité avec ses dispositions.

Fait à

Le

Signature

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

**Document confidentiel**

**Joindre obligatoirement les justificatifs pour tout versement supérieur ou égal à 150 000 €**

La SELARL MONTRAVERS YANG TING se réserve également la possibilité de demander les justificatifs dans le cadre du dispositif de lutte contre le blanchiment et de financement du terrorisme

**Conformément à l'arrêté du 2 septembre 2009 pris en application de l'article R 561-12 du Code Monétaire et Financier et définissant les éléments d'information liés à la connaissance du client et de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme.**

« Les éléments d'information susceptibles d'être recueilli pendant toute la durée de la relation d'affaires aux fins d'évaluation des risques de blanchiment de capitaux et financement du terrorisme peuvent être :  
1° [...] Au titre de la connaissance de la relation d'affaires :

Le montant de la nature des opérations envisagées

La provenance des fonds

La justification économique déclarée par le client [...] »

Joindre impérativement une photocopie de la carte d'identité ou du justificatif d'identité

Date du versement : ..... Montant du versement : .....

Civilité :    ☐ Madame                      ☐ Monsieur

Nom : ..... Prénom : ..... Nom de Jeune fille : .....

Profession : ..... Nationalité : .....

Origine des fonds	Montant (€)
Retraits provenant de placements (livrets, actions...)	
Vente immobilière (maison, terrain...)	
Succession ou donation	
Revenus professionnels (rémunération, prime, dividende)	
Cession d'actifs professionnels (véhicules, œuvres d'arts...)	
Autres :	
<b>TOTAL</b>	



## Objectif du versement

<input type="checkbox"/> Acquérir un actif de la procédure	<input type="checkbox"/> Participer au règlement du passif de : .....
<input type="checkbox"/> Acquitter une dette de la procédure	
<input type="checkbox"/> Remboursement mon passif dans la procédure	Lien                      de                      parenté : .....
<input type="checkbox"/> Autre	Motif : .....

- Je certifie sur l'honneur que les sommes qui sont ou seront versées pour les raisons exposées ci-dessus n'ont pas d'origine délictueuse au sens de la réglementation relative au blanchiment des capitaux (Code Monétaire et Financier, articles L 561-1 et suivants)
- Je déclare être pleinement informé(e) que la SELARL MONTRAVERS YANG TING a des obligations légales et réglementaires de déclaration de soupçons de blanchiment à Tracfin.
- Je certifie sur l'honneur que les renseignements figurant sur la présente « déclaration d'origine des fonds » sont exacts et conformes à la réalité

Fait à .....  
.....

Le ...../...../.....

Signature :

**VELIZY 2**  
**CONTRAT DE BAIL**  
**« MINDOUT »**  
(Local n° 3003 - 148 m²)

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

Ci-après désignée le « Bailleur »

**D'UNE PART**

**ET**

avec faculté de substitution, jusqu'à la prise d'effet du bail, au profit de la société MINDOUT VELIZY 2 en cours de constitution, à condition que :

- . la société MINDOUT ait la position d'associé ou d'actionnaire majoritaire dans ladite société MINDOUT VELIZY 2, et que ;
- . la société MINDOUT reste garante et solidaire de la société MINDOUT VELIZY 2 pendant toute la durée du Bail, répondant ainsi solidairement du paiement des loyers, des indemnités d'occupations, des charges, et de leurs accessoires, comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail ou que le capital social de la société MINDOUT VELIZY 2 soit d'au minimum de 50 000 euros.

Cette substitution d'ores et déjà accepté par le Bailleur ne devra apporter aucune novation aux présentes.

Ladite substitution devra, impérativement :



- . intervenir avant la date de prise d'effet du Bail et,
- . être notifiée au Bailleur par la société MINDOUT par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée des statuts, extrait K Bis, document attestant de la reprise des engagements pris aux termes des présentes par la société substituée (PV assemblée générale...etc), et,
- . être régularisé par voie d'avenant.

A défaut de substitution à la date de prise d'effet du Bail, le Bail sera réputé avoir été, définitivement, conclu par le Preneur.

Ci-après désignée le « Preneur »

**D'AUTRE PART**

Les Bailleur et Preneur pouvant être également dénommés ci-après individuellement « Partie » et ensemble les « Parties ».

Le présent bail (le « Bail ») est consenti et accepte sous les charges, clauses et conditions mentionnées au Titre I (le « Titre I ») et au Titre II (le « Titre II ») ci-après, marquant l'accord des Parties à l'issue de leurs négociations, et dans le respect de la loi, de l'usage ou de tous textes applicables à des biens immeubles, et notamment des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33, R.145-35 à R.145-37 à compter de leur entrée en vigueur, D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, ainsi que des textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux que les parties s'engagent à respecter.

Pour une meilleure lisibilité, les Parties se sont entendues sur ce qui est essentiel au présent Bail et ont regroupé le résultat de leurs négociations des clauses des titres I et II dans le Titre I.

## SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>5</b>
<b>PRÉAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>1. DESCRIPTION DU CENTRE</b>	<b>5</b>
<b>2. STATUT JURIDIQUE DU CENTRE / LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>5</b>
<b>2.1. LE STATUT JURIDIQUE DU CENTRE</b>	<b>5</b>
<b>2.1.1. LE CENTRE</b>	<b>5</b>
<b>2.1.2. LE REAMENAGEMENT DES PARKINGS SUR DALLE</b>	<b>6</b>
<b>2.1.3. L'EXTENSION</b>	<b>6</b>
<b>2.2. LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES</b>	<b>6</b>
<b>3. LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR</b>	<b>7</b>
<b>4. LE CONCEPT DE CENTRE COMMERCIAL</b>	<b>7</b>
<b>5. LA NEGOCIATION ET LA CONCLUSION DU BAIL</b>	<b>8</b>
<b>CONTEXTE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PRESENT BAIL</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOCAL</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 2. DATE DE PRISE D'EFFET</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 3. DESTINATION DU LOCAL - ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE</b>	<b>9</b>
<b>3.1. DESTINATION DU LOCAL</b>	<b>9</b>
<b>3.2. ENSEIGNE / MARQUE</b>	<b>9</b>
<b>3.3. NON-CONCURRENCE</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 4. LOYER</b>	<b>9</b>
<b>4.1. LOYER DE BASE</b>	<b>9</b>
<b>4.2. ACTUALISATION DU LOYER DE BASE</b>	<b>0</b>
<b>4.3. INDEXATION DU LOYER DE BASE</b>	<b>0</b>
<b>4.4. LOYER VARIABLE ADDITIONNEL</b>	<b>0</b>
<b>4.5. MODALITES DE REGLEMENT DU LOYER</b>	<b>0</b>
<b>ARTICLE 5. DEPOT DE GARANTIE</b>	<b>0</b>
<b>ARTICLE 6. CESSION</b>	<b>0</b>
<b>ARTICLE 7. DATE ET ETAT DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL AU PRENEUR</b>	<b>0</b>
<b>7.1. DATE DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL ET DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC DE L'EXTENSION DU CENTRE</b>	<b>0</b>
<b>7.2. ETAT DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL</b>	<b>1</b>
<b>ARTICLE 8. DURÉE DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR À LA PRISE D'EFFET DU BAIL</b>	<b>1</b>
<b>ARTICLE 9. CHARGE DE FONDS MARKETING LIÉE À L'ANIMATION, LA PROMOTION COMMERCIALE ET À LA PUBLICITÉ DU CENTRE</b>	<b>1</b>
<b>ARTICLE 10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU CENTRE</b>	<b>2</b>
<b>10.1. CHARGES</b>	<b>12</b>
<b>10.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX PARKINGS DU CENTRE</b>	<b>12</b>
<b>10.3. DECLARATION DU PRENEUR</b>	<b>12</b>
<b>10.4. ETAT DES SERVITUDES « RISQUES » ET D'INFORMATION DES SOLS » (ESRIS)</b>	<b>12</b>
<b>10.5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ACTIVITES DE RESTAURATION</b>	<b>12</b>
<b>10.6. BORNES WIFI</b>	<b>13</b>
<b>10.7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX KIOSQUES</b>	<b>14</b>
<b>10.8. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 11. STIPULATIONS SPECIFIQUES</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 12. FRAIS FORFAITAIRES AFFÉRENTS AU BAIL</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 13. INTUITU PERSONAE</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 14. ANNEXES</b>	<b>16</b>
<b>TITRE II</b>	<b>1</b>
<b>ARTICLE 1 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - DURÉE</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Durée</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Congé</b>	<b>1</b>
<b>1.3. Limitation des droits</b>	<b>1</b>
<b>ARTICLE 2 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL</b>	<b>1</b>
<b>2.1. Caractéristiques du Local</b>	<b>1</b>
<b>2.2. Modalités contractuelles de mesurage de la surface</b>	<b>1</b>
<b>ARTICLE 3 - DESTINATION DU LOCAL DONNE A BAIL</b>	<b>1</b>
<b>3.1. Destination</b>	<b>1</b>
<b>3.2. Activités accessoires éventuelles</b>	<b>1</b>
<b>3.3. Autorisations administratives</b>	<b>1</b>
<b>3.4. Absence d'exclusivité</b>	<b>1</b>
<b>ARTICLE 4 - LOYER</b>	<b>2</b>
<b>4.1. Loyer</b>	<b>2</b>
<b>4.1.1. Loyer de base</b>	<b>2</b>

4.1.2.	Loyer variable additionnel.....	2
4.2.	Modalités de paiement des loyers.....	3
4.2.1.	Dispositions générales.....	3
4.2.2.	Prélèvement sur compte bancaire.....	4
4.2.3.	Echéancier éventuel de règlement.....	4
4.2.4.	Imputation des règlements.....	4
4.3.	Régime fiscal.....	4
<b>ARTICLE 5 - DÉPOT DE GARANTIE.....</b>		4
5.1.	Fixation.....	4
5.2.	Restitution.....	4
5.3.	Cession.....	4
5.4.	Compensation.....	4
<b>ARTICLE 6 - CHARGES.....</b>		5
6.1.	Définition des parties d'utilité commune ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre nécessaires à l'exploitation du Local et des charges y afférentes.....	5
6.2.	Définition des charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférentes aux parties d'utilité commune ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre nécessaires à l'exploitation du Local.....	5
6.3.	Répartition des charges.....	9
6.4.	Facturation des charges.....	9
<b>ARTICLE 7 - CHARGE DE FONDS MARKETING LIEE A L'ANIMATION, LA PROMOTION COMMERCIALE ET A LA PUBLICITE DU CENTRE.....</b>		9
7.1	Définition.....	9
7.2	Publicité inhérente au Preneur.....	10
<b>ARTICLE 8 - CLAUSE D'INTERETS DE RETARD.....</b>		10
<b>ARTICLE 9 - PRISE DE POSSESSION DU LOCAL PAR LE PRENEUR.....</b>		11
9.1.	Mise à disposition du Local.....	11
9.2.	Prise de possession.....	11
<b>ARTICLE 10 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR.....</b>		11
10.1.	Travaux d'aménagement du Preneur.....	11
10.2.	Autorisations administratives.....	11
<b>ARTICLE 11 - ENTRETIEN ET REPARATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR - TRAVAUX DE CONFORMITE - TRAVAUX DU BAILLEUR.....</b>		11
11.1.	Entretien et réparation du Local par le Preneur.....	11
11.2.	Travaux de mise en conformité.....	12
11.3.	Contrôles sanitaires.....	12
11.4.	Travaux exécutés par le Bailleur en cours de Bail.....	12
<b>ARTICLE 12 - EXPLOITATION - SOUS-LOCATION - CESSION.....</b>		12
12.1.	Exploitation - Location-gérance.....	12
12.2.	Sous-location.....	12
12.3.	Cession - Droits de préemption.....	12
12.3.1.	Cession du fonds de commerce.....	12
12.3.2.	Droits de préemption.....	13
12.4.	Dispositions générales.....	14
<b>ARTICLE 13 - CONDITIONS D'EXPLOITATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR.....</b>		14
13.1.	Ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation.....	14
13.2.	Garnissement des lieux.....	15
13.3.	Enseigne - Marque.....	15
13.4.	Soldes - Liquidations - Ventes.....	15
13.5.	Taxes - Impôts - Redevances.....	15
13.6.	Charges et consommations personnelles du Preneur directement gérées par le Preneur.....	15
13.7.	Labellisation Qualité - Standards accueil et service du Centre.....	15
<b>ARTICLE 14 - ESTHETIQUE - ENSEIGNE.....</b>		16
<b>ARTICLE 15 - UTILISATION DES PARTIES COMMUNES OU A USAGE COLLECTIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DU CENTRE.....</b>		16
15.1.	Observation des règlements.....	16
15.2.	Travaux.....	16
15.3.	Dispositions spécifiques aux parkings du Centre.....	16
<b>ARTICLE 16 - REGLEMENT INTERIEUR.....</b>		16
<b>ARTICLE 17 - MISSIONS D'ANALYSE, ASSISTANCE ET CONSEIL.....</b>		16
<b>ARTICLE 18 - NON CONCURRENCE.....</b>		16
<b>ARTICLE 19 - ASSURANCES.....</b>		17
19.1.	Assurances souscrites pour le compte du Bailleur.....	17
19.1.1.	Assurance des biens.....	17
19.1.2.	Assurance de responsabilité.....	17
19.1.3.	Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux ou de construction nouvelle.....	17
19.2.	Assurances souscrites par le Preneur.....	17
19.2.1.	Assurance des biens et pertes d'exploitation.....	17
19.2.2.	Assurance de responsabilité.....	17
19.2.3.	Assurances souscrites par le Preneur en cas de travaux.....	17
19.3.	Obligations du Preneur.....	17
<b>ARTICLE 20 - RESPONSABILITE ET RECOURS.....</b>		18
<b>ARTICLE 21 - VISITE DU LOCAL LOUE.....</b>		18
<b>ARTICLE 22 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE.....</b>		18
<b>ARTICLE 23 - DECLARATIONS.....</b>		18
23.1.	Sur les obligations administratives, fiscales et sociales du Preneur.....	18
23.2.	Sur la reprise des engagements pris par le Preneur lors de la signature du Bail.....	18
23.3.	Sur l'état de solvabilité du Preneur.....	18
23.4.	Sur les actes et faits antérieurs à la signature du Bail.....	19
23.5.	Sur les documents annexés ou remis en vertu du Bail.....	19

A  
RC



23.6.	Sur la recherche de matériaux dont la réglementation proscrit l'usage dans les constructions du Bailleur	19
23.7.	Sur les risques naturels, sismiques, miniers et technologiques, et des secteurs d'information sur les sols – Sur les contraintes en matière environnementale – Sur les Secteurs d'information sur les sols	19
23.8.	Diagnostic de performance énergétique (DPE)	19
<b>ARTICLE 24 - MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITE</b>		19
24.1.	Faculté de substitution	19
24.2.	Modifications - Tolérances	20
24.3.	Indivisibilité du Bail	20
24.4.	Intangibilité de l'économie du Bail	20
<b>ARTICLE 25 - FRAIS ET HONORAIRES</b>		20
<b>ARTICLE 26 - CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES – MEDIATION - ARBITRAGE</b>		20
26.1.	Clause résolutoire	20
26.2.	Sanctions générales	20
26.2.1.	Indemnités forfaitaires	20
26.2.2.	Frais imputables au Preneur	20
26.2.3.	Conservation par le Bailleur du Dépôt de Garantie	20
26.2.4.	Indemnité d'occupation	20
26.2.5.	Infractions au Règlement Interieur	20
26.2.6.	Non ouverture	21
26.3.	Médiation	21
26.3.1.	Principe	21
26.3.2.	Conditions	21
26.4.	Arbitrage	21
26.4.1.	Principe	21
26.4.2.	Nomination des arbitres	21
26.4.3.	Sentence arbitrale – Signification – Frais et honoraires	22
26.4.4.	Exécution de la Sentence arbitrale	22
<b>ARTICLE 27 - RENOUVELLEMENT DU BAIL</b>		23
27.1.	Durée du bail renouvelé	23
27.2.	Loyer du bail renouvelé	23
27.2.1.	Principe	23
27.2.2.	Détermination de la valeur locative de marché	23
<b>ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE</b>		23
<b>ARTICLE 29 - DROIT DE PREFERENCE</b>		23
<b>ARTICLE 30 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE</b>		23

00000000000000

**PRÉAMBULE****1. DESCRIPTION DU CENTRE**

Les locaux objets du présent Bail dépendent du centre commercial régional dénommé « VÉLIZY 2 » (le « Centre » ou l' « Ensemble Immobilier ») situé sur la commune de VÉLIZY VILLACOUBLAY (78140) - Avenue de l'Europe.

Le Centre a ouvert au public le 28 mars 1972 et comprend actuellement :

- une grande surface à usage d'hypermarché, d'une surface approximative de 30.064 m<sup>2</sup> environ, répartie sur deux niveaux,
- une galerie marchande d'une surface de 67.936 m<sup>2</sup> environ, constituée de 180 boutiques et répartie sur trois niveaux,
- un parking d'environ 6500 places de stationnement, étant précisé qu'en 1986 un réaménagement des parkings est intervenu portant la capacité de 4629 places environ à 6500 places environ, incluant dans ce chiffre notamment la création d'un parking sur dalle de 1000 places environ.

Il est prévu que le Centre fasse l'objet d'un programme de travaux d'extension (l' « Extension ») qui consisterait en :

- la réalisation de nouveaux locaux commerciaux sur une surface totale d'environ 19.031 m<sup>2</sup>,
- la création d'un complexe cinématographique de 13.760 m<sup>2</sup> GLA environ, réparti sur deux niveaux,
- la création, l'aménagement et la décoration d'un mail de liaison entre la partie existante du Centre et la partie nouvellement créée,
- la démolition de locaux commerciaux existant afin d'aménager ledit mail de liaison.

L'ensemble des travaux de l'Extension devraient être achevés, à titre prévisionnel, dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

Le Centre et l'Extension sont ci-après désignés ensemble le « Centre ».

Le Centre comprend, par ailleurs, des locaux techniques ou administratifs, des circulations intérieures ou verticales (« mails ») climatisées ou non, des quais de déchargement, des voiries, aires d'accès, et, d'une manière générale, tous les locaux ou dépendances nécessaires au fonctionnement dudit Centre et destinés à un usage commun.

Le Centre est plus amplement décrit dans le Cahier des Charges Technique Preneurs joint en ANNEXE au Bail.

Les éléments descriptifs du Bail restent indicatifs. Ils ne concernent que les caractéristiques générales du Centre et ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique et/ou commerciale incompatible avec les variations de la conjoncture, les opportunités et/ou les nécessités de modification du Centre, et/ou l'évolution des modes de distribution et/ou de consommation : les propriétaires du Centre conservent la faculté de réaliser toutes restructurations, rénovation, réorganisation, surélévations ou extensions éventuelles du Centre.

**2. STATUT JURIDIQUE DU CENTRE / LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES****2.1. LE STATUT JURIDIQUE DU CENTRE****2.1.1 Le Centre**

La SCI du Centre Commercial de VÉLIZY 2, constituée en vue de l'acquisition des terrains d'assiette du Centre, a réalisé les constructions et a cédé, à leur achèvement, partie de ses droits à la SNC DE VÉLIZY PETIT CLAMART et à la SAS PARIMALL VÉLIZY 2.

Le Centre a fait l'objet :

- d'un « Règlement de Copropriété et État Descriptif de Division », suivant acte reçu par Maître Daniel HUBERT, Notaire à VERSAILLES, le 21 avril 1971, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau) le 5 mai 1971 (volume 92 n°7 et volume 93 n°9).
- d'un état descriptif de division reçu par Maître Régis HUBER, notaire à VERSAILLES, le 16 juin 1986, publié au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 18 août 1986 volume 86P numéro 4228,

L'état descriptif de division a fait l'objet de plusieurs modificatifs, savoir :

- suivant acte reçu par Maître Régis HUBER, Notaire à VERSAILLES, le 3 et 4 juillet 1986, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 20 octobre 1986, volume 86P numéro 5442 et 5443.
- suivant acte reçu par Maître HUBER, notaire à Versailles le 03 juillet 1991 dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Versailles le 19 juillet 1991, volume 91 P n° 4140.
- suivant acte reçu par Maître Régis HUBER, Notaire à VERSAILLES, le 30 septembre 1991, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 15 octobre 1991, volume 91P numéro 5766.
- suivant acte reçu par Maître Jean TARRADE, Notaire à PARIS, le 9 décembre 1998, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 18 février 1999, volume 99P numéro 1036.
- suivant acte reçu par Maître Jean TARRADE, Notaire à PARIS, le 28 décembre 1999, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 16 février 2000, volume 2000P numéro 1106.
- suivant acte reçu par Maître Jean TARRADE, Notaire à PARIS, le 15 décembre 2000, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 19 janvier 2001, volume 2001P numéro 400.

- suivant acte reçu par Maître Jean TARRADE, Notaire à PARIS, le 28 décembre 2001, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 5 mars 2002 volume 2002P numéro 1396.
- suivant procès-verbal du cadastre numéro 1010- 1012 et 1015 du 13 septembre 2006, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau) le 5 octobre 2006, volume 2006 P numéro 5986,
- suivant acte administratif du Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES, du 23 février 2007, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau), le 23 juillet 2007, volume 2007 P numéro 4370 ;
- suivant acte reçu par Maître Jean TARRADE, Notaire à PARIS, le 25 Septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau), le 21 Octobre 2008, Volume 2008P n° 6167 ;
- suivant acte reçu par Maître Jean TARRADE, Notaire à PARIS, le 25 Septembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau), le 21 Octobre 2008, Volume 2008P n° 6170 ;
- suivant acte reçu par Maître Sylvain ROUSSEL, Notaire à ROUBAIX, le 22 Décembre 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau) le 12 Janvier 2009 volume 2009 P numéro 95 ;
- suivant acte reçu par Maître Sandrine LEROY-DEMOULINS, Notaire à PARIS le 25 Septembre 2009 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau) le 30 Octobre 2009 volume 2009 P numéro 5032 ;
- suivant acte administratif du Président du Conseil Général des Yvelines, du 22 Septembre 2011, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau), le 23 Novembre 2011, volume 2011 P numéro 7864 ;
- suivant acte reçu par Maître Sandrine LEROY-DEMOULINS, Notaire à PARIS le 21 Juin 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau) le 5 Juillet 2012 volume 2012 numéro 4033 suivie d'une attestation rectificative publiée le 26 Juillet 2012 volume 2012 P numéro 4556 ;
- suivant acte reçu par Maître Sandrine LEROY-DEMOULINS, Notaire à PARIS le 21 Juin 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau) le 5 Juillet 2012 volume 2012 P numéro 4039 suivie d'une attestation rectificative publiée le 26 Juillet 2012 volume 2012 P numéro 4590 ;
- suivant acte reçu par Maître Sandrine LEROY-DEMOULINS, Notaire à PARIS le 21 Juin 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau) le 5 Juillet 2012 volume 2012 P numéro 4040 suivie d'une attestation rectificative publiée le 26 Juillet 2012 volume 2012 P numéro 4594 ;
- suivant acte reçu par Maître Sandrine LEROY-DEMOULINS le 26 Octobre 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière le 2 Novembre 2012 volume 2012 P numéro 6627 ;
- , suivant acte reçu par Maître Sandrine LEROY-DEMOULINS, Notaire à PARIS, le 28 Février 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES (1<sup>er</sup> bureau) le 25 Mars 2014 volume 2014 P numéro 1790 ;

Étant entendu que les propriétaires du Centre sont libres de procéder à toutes autres modifications desdits État Descriptif de Division et Règlement de Copropriété.

Dans le cadre de ce « Règlement de Copropriété – État Descriptif », un Syndicat de Copropriété a été constitué pour gérer, notamment, l'ensemble des biens à usage collectifs ou communs.

Le Bailleur tiendra à la disposition du Preneur, dans les bureaux du gestionnaire qu'elle a mandaté, les documents visés ci-dessus et les modifications futures, et ce pour consultation et sous réserve qu'ils concernent le local, objet du présent Bail.

## 2.1.2 Le réaménagement des parkings sur dalle

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU CENTRE COMMERCIAL RÉGIONAL DE VÉLIZY 2, au cours de son Assemblée Générale, en date du 16 juin 1986, a consenti à la Société SAMADOC, laquelle a cédé ses droits à la société AUCHAN FRANCE le 1<sup>er</sup> décembre 1997, un bail à construction ayant pour objet la restructuration de ses surfaces d'exploitation et la création de parkings complémentaires sur dalle.

## 2.1.3 L'Extension

L'Assemblée Générale du syndicat des copropriétaires du centre commercial régional Vélizy 2 a, le 14 mars 2016, approuvé la cession à la de divers lots de copropriété sur lesquels il est prévu de réaliser le projet d'Extension.

Les résolutions de l'Assemblée Générale afférentes auxdites cessions font actuellement l'objet d'un recours en annulation déposé le 13 mai 2016.

## 2.2. LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

### 2.2.1 Concernant le Centre :

#### - AUTORISATION D'URBANISME COMMERCIAL

Le Centre Commercial Régional de VÉLIZY 2 a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme commercial le 13 novembre 1970.

#### - PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire le Centre Commercial a été délivré à la S.C.I. du Centre Commercial de VÉLIZY 2, le 3 février 1971, suivant arrêté du Ministre de l'équipement et du logement.



Le permis de construire pour la construction de la dalle-parking a été délivré par la Commune de VÉLIZY le 2 juillet 1986 sous le numéro 10860345.

## 2.2.2 Concernant l'Extension :

La réalisation de l'Extension nécessite l'obtention :

### - AUTORISATION D'URBANISME COMMERCIAL

Le 23 janvier 2014 a été obtenue une autorisation de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial statuant en matière de cinéma (« CNACi ») pour l'extension-déplacement d'un complexe cinématographique de 11 salles et de 2761 places afin de porter sa capacité à 18 salles et 3801 places.

Cette autorisation est aujourd'hui définitive en l'absence de tout recours dans les délais légaux et réglementaires.

### - PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire de l'Extension a été obtenu le 20 avril 2016 (PC n° 78640 15 V1015) et fait actuellement l'objet d'un recours contentieux déposé le 30 juin 2016.

Le Bailleur pourra procéder à toutes modifications des documents susvisés et les tiendra, ainsi que leurs modificatifs éventuels, à la disposition du Preneur pour consultation dans les bureaux de l'organe désigné par le Bailleur ou les Propriétaires du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, pour le gérer ou pour l'assurer (l'« Organe »), sous réserve qu'ils concernent le local objet du Bail.

Le Preneur certifie avoir une parfaite connaissance et compréhension de l'organisation juridique du Centre et en accepter les conséquences.

## 3. LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX COMMERCIAUX APPARTENANT AU BAILLEUR

La location et la gestion de ces locaux sont confiées par le Bailleur à la société par actions simplifiée au capital de 464.910 euros, dont le siège social est à Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le nom de « Organe » et ultérieurement, à toute société que le Bailleur se réserve de lui substituer. Le Mandataire dispose(r) des habilitations légales nécessaires pour effectuer cette mission.

## 4. LE CONCEPT DE CENTRE COMMERCIAL

Le Centre constitue un ensemble organisé, composé de magasins et services, conçu, planifié et réalisé de façon unifiée. Compte tenu de l'importance des montants qu'il a investis dans le développement et/ou l'acquisition du Centre, le Bailleur attache une attention particulière aux revenus tirés de l'exploitation du Centre et, par conséquent, au caractère « net de charges », dans les limites prévues par la loi, du loyer des baux conclus dans le cadre de cette exploitation ; ce loyer étant à double composante, l'une déterminée, dite loyer de base, l'autre variable, dite loyer variable additionnel, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur.

Le concept et le fonctionnement du Centre diffèrent radicalement de ceux d'un immeuble traditionnel implanté en centre-ville et impliquent des sujétions particulières au titre desquelles figurent notamment la mise en œuvre de services plus étendus engendrant un montant de charges significativement plus élevé, l'ouverture des boutiques à des jours et horaires identiques répondant aux attentes des clients, ainsi que l'existence d'une politique spécifique dédiée à la promotion et à l'animation du Centre. Le Preneur reconnaît et accepte expressément ces sujétions.

Le Preneur déclare que son choix de s'implanter dans le Centre est en particulier fondé sur le concept de centre commercial. Il est conscient que l'évolution du Centre, son intérêt général et l'objectif de son maintien à un niveau attractif, impliquent des coûts spécifiques auxquels il devra contribuer. En effet, le Centre doit se renouveler afin de développer une offre commerciale structurée et diversifiée ainsi qu'une stratégie lui permettant de se conformer aux tendances et aux attentes des consommateurs, et aussi de les anticiper. L'objectif de maintien du Centre à un niveau attractif peut notamment impliquer la réalisation de travaux lourds pendant la durée du Bail. Le coût de ces travaux peut avoir une influence sensible sur le montant des charges refacturées dans la limite des termes du présent Bail. Le Preneur reconnaît qu'une telle faculté d'adaptation du Centre est nécessaire et qu'elle implique inévitablement pour ce dernier des coûts qui peuvent varier pendant la durée du Bail.

Le Preneur est également conscient de ce que le Bailleur ne peut garantir l'impact, notamment en termes d'attractivité du Centre, des prestations et des travaux visés ci-dessus, ni la possibilité de réaliser ces prestations ou travaux, en particulier lorsque leur réalisation dépend d'autorisations de l'administration ou d'accords de tiers.

Aussi, le Preneur déclare qu'en s'implantant et qu'en exploitant un local dans le Centre, il approuve les principes fondamentaux mis en œuvre dans le Centre et accepte les sujétions correspondantes, notamment la participation aux charges de promotion et de fonctionnement, ainsi qu'aux travaux, y compris lourds, réalisés dans le Centre.



## 5. LA NEGOCIATION ET LA CONCLUSION DU BAIL

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail d'un local dans le Centre, compte tenu notamment du concept susvisé, de la notoriété du Centre, de la qualité de ses prestations existantes, de l'ouverture éventuelle du Centre le dimanche et de la politique de maintien du Centre à un niveau concurrentiel et attractif, notamment par le biais de travaux réguliers.

Le Bailleur, compte tenu de la marque exploitée par le Preneur et de sa volonté d'exploiter son commerce conformément aux standards les plus récents, et de son engagement de mettre à jour son concept dès que nécessaire afin de s'adapter aux attentes du public, a accepté d'engager des discussions sur les conditions de la prise à bail par le Preneur d'un local dans le Centre.

Les Parties ont donc discuté des modalités de cette prise à bail aux termes de divers échanges par mail et/ou par téléphone et/ou lors de rendez-vous. Lors d'un rendez-vous de négociation en date du 8 janvier 2018, elles ont trouvé un accord sur les principales clauses et conditions du bail à conclure. Elles ont négocié les derniers éléments et finalisé le Bail aux termes de rendez-vous et d'échanges d'emails du 08 janvier 2018 au 29 juin 2018.

Le Preneur déclare qu'avant la conclusion du Bail, il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives du Local et du Centre et/ou de son terrain d'assiette, accompagné le cas échéant de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par lui et qu'il a ainsi eu la possibilité d'effectuer toute étude juridique, fiscale, comptable et financière et tout contrôle des éléments et équipements techniques constitutifs du Local. Il déclare en outre avoir eu accès à toutes les informations qui lui étaient nécessaires préalablement à la conclusion du Bail, notamment pour se conforter sur l'adaptation du Local à son activité et évaluer les modalités d'exploitation de cette activité dans le Local, ainsi que le montant des travaux d'aménagement nécessaires à la mise en place de son concept dans le Local.

Toutes les stipulations du Bail ont été négociées de bonne foi entre les Parties au regard des obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du Bail. Les Parties reconnaissent que toute clause du Bail trouve sa contrepartie dans une autre clause du Bail et qu'elle participe de son économie générale.

## CONTEXTE DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PRESENT BAIL

### LES CARACTERISTIQUES D'UN BAIL CONSENTI DANS UNE PARTIE DU CENTRE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT :

1. En complément des indications stipulées dans l'EXPOSE du présent Bail, le Preneur déclare et reconnaît qu'au jour de la signature du Bail, il est averti de ce que le Bail est conclu EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT et que :
  - les plans du local et de son environnement sont susceptibles d'être modifiés aussi bien jusqu'à l'obtention des autorisations administratives ci-après stipulées que jusqu'à l'achèvement des travaux de l'Extension du Centre et ce, pour tenir compte notamment des impératifs administratifs, de sécurité et des contraintes techniques imposées par les évolutions administratives ou de chantier,
  - les indications d'ordre technique figurant dans le présent Bail et ses annexes pourront subir des modifications en conséquence des impératifs et contraintes mentionnés ci-dessus,
  - le projet de réalisation de l'Extension du Centre présente un caractère nécessairement évolutif du fait de son imbrication dans un ensemble immobilier complexe,
  - le Bailleur se réservant, par ailleurs, le soin de réaliser tout ou partie de l'extension du centre, telle que décrite dans l'EXPOSE du présent Bail.

Considérant cependant que le projet est à ce jour parvenu à un stade d'avancement suffisant pour qu'il prenne à bail le local défini ci-après, le Preneur accepte dès à présent le principe de ces modifications et leurs conséquences éventuelles sur le présent bail et ses annexes et ce, sans remise en cause des clauses dudit bail à la condition que les modifications qui doivent s'opérer, par la suite, soient la conséquence des éléments décrits ci-dessus.

2. Le Bail est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- Obtention par le Bailleur des autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation des travaux de l'Extension Loisirs ;

Par autorisations administratives définitives, les Parties entendent qu'elles n'ont fait l'objet d'aucun recours introduit dans le délai de recours contentieux, ou qui, ayant fait l'objet d'un recours introduit dans le délai de recours contentieux, lesdits recours ayant soit été rejetés par une décision définitive, soit fait l'objet de désistements.

- Obtention par le Bailleur des autorisations définitives de la Copropriété :

- relatives à la cession des lots de copropriété sur lesquels est prévue la réalisation de l'Extension ;

- nécessaires à la réalisation des travaux de l'Extension

Par autorisations définitives de la Copropriété, les Parties entendent qu'elles n'ont fait l'objet d'aucun recours introduit dans le délai de recours, ou qui, ayant fait l'objet d'un recours introduit dans le délai de recours, lesdits recours ayant soit été rejetés par une décision définitive, soit fait l'objet de désistements.

Il est expressément convenu que les conditions suspensives susvisées sont stipulées au bénéfice exclusif du Bailleur. Ainsi, le Bailleur aura la faculté de renoncer au bénéfice desdites conditions suspensives. Dans un tel cas, il devra en informer le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception. A compter de l'envoi de cette notification, la ou les conditions suspensives auxquelles le Bailleur aura renoncé seront réputées réalisées.

Ces conditions suspensives susvisées devront avoir été réalisées au plus tard le 31 octobre 2018. Néanmoins, les Parties conviennent toutefois que si ces conditions suspensives n'étaient pas réalisées à cette date, le délai de réalisation sera prorogé de plein droit jusqu'au 31 octobre 2020 au plus tard.

Le Bailleur informera par tous moyens le Preneur de la réalisation des conditions suspensives susvisées et/ou de sa décision de renoncer au bénéfice desdites conditions suspensives.

A défaut de réalisation de ces conditions dans le délai indiqué, éventuellement prorogé, et/ou sauf renonciation expresse du Bailleur au bénéfice desdites conditions suspensives, les obligations contractées par chacune des Parties seront nulles et non avenues, et les Parties reprendront leur pleine et entière liberté sans indemnité de part et d'autre, le Preneur ayant parfaitement connaissance de ce que le Bail s'inscrit dans un contexte de développement dont la bonne fin n'est ni garantie et ni prévisible et ne pouvant, à ce titre, engager une quelconque action à l'encontre du Bailleur.

#### **ARTICLE 1. CARACTERISTIQUES DU LOCAL**

- Le Bail porte sur un local n° 3003 d'une surface totale de 148 m<sup>2</sup> environ (le « Local ») situé au Niveau 3 du Centre «VELIZY 2».
- La surface contractuelle exacte sera déterminée suivant les dispositions de l'article 2.2 du Titre II du Bail.
- Au regard des dispositions d'Urbanisme Commercial, le Preneur ne devra pas exploiter son local à la vente sur une surface supérieure à 148 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 2. DATE DE PRISE D'EFFET**

- Le Bail prendra effet à compter de la livraison du Local, indiquée à l'article 7 du Titre I du Bail.
- Par dérogation aux dispositions de l'article 1.2 du Titre II du Bail, le Preneur renonce expressément à sa faculté de résiliation triennale à la fin de la première période triennale de sorte qu'il ne disposera de son droit de résiliation triennale qu'à la fin de la sixième année suivant la date de prise d'effet du Bail dans les conditions dudit article 1.

#### **ARTICLE 3. DESTINATION DU LOCAL - ENSEIGNE - NON-CONCURRENCE**

##### **3.1. Destination du Local**

Activité récréatives et de loisirs en lien avec la réalité virtuelle et la ~~marque~~ Mindout

marque

Toute pratique de solderie et/ou de discount est exclue.

##### **3.2. Enseigne / Marque**

- Enseigne : « MINDOUT ».
- Marque : « MINDOUT ».

##### **3.3. Non-concurrence**

- Périmètre de non-concurrence : 5 000 mètres.
- Liste des établissements préexistants du Preneur : NEANT.

#### **ARTICLE 4. LOYER**

##### **4.1. Loyer de base**

Le loyer annuel de base (L<sub>0</sub>) est fixé à la somme de 51 800 € (CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENTS EUROS) HORS TAXES et HORS CHARGES; TVA en sus à la charge du Preneur au taux en vigueur au jour des règlements

Ce montant évoluera dans les conditions fixées au Titre II du Bail.

RL

Le montant du loyer de base,  $L_0$ , s'entend en date de valeur à la date de signature de l'indice BT01 du mois le plus récemment publié au Journal Officiel à la date de signature du Bail.

**4.2. Actualisation du loyer de base**

Il sera actualisé à la date de prise d'effet du Bail, en fonction de la variation de l'Indice BT 01 et ce dans les conditions de l'article 4.1.1.2 du Titre II du Bail.

Il est précisé que « In » est l'indice BT 01 figurant à l'article 4.1 ci-dessus.

**4.3. Indexation du loyer de base**

Le loyer de base actualisé sera indexé de plein droit à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du Bail et ce, dans les conditions de l'article 4.1.1.3 du Titre II du Bail.

**4.4. Loyer variable additionnel**

Par ailleurs, le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires annuel (année civile) hors taxes réalisé par le Preneur dans les lieux loués et le loyer de base annuel hors taxes.

Ce pourcentage est le suivant : 7,75 %.

**4.5. Modalités de règlement du loyer**

Le loyer est payable dans les conditions fixées au Titre II du Bail à compter de la date de prise d'effet du Bail.

**ARTICLE 5. DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie versé par le Preneur au jour de la signature du Bail est égal à la somme de 15 540 € (QUINZE MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS).

Son montant variera dans les conditions indiquées à l'article 5 du Titre II.

**ARTICLE 6. CESSION**

Il est expressément convenu entre les Parties que la fixation du loyer de base, telle qu'elle résulte de l'article 4.1 du Titre I a été consignée à titre exclusif et exceptionnel au Preneur en considération de sa personne, de son activité et de la date de signature des présentes. En conséquence, en cas de cession de son fonds de commerce, ou de cession des actions ou parts sociales de la société, ou de fusion ou de scission, ou de transmission universelle de patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, le loyer en cours sera majoré de 15% et ce, dès la prise d'effet attachée à cette cession et sans qu'il soit besoin d'accomplir de plus amples formalités.

**ARTICLE 7. DATE ET ETAT DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL AU PRENEUR**

**7.1. Date de mise à disposition du Local et Date d'ouverture au public de l'Extension du Centre**

**Date de mise à disposition du Local**

Celle-ci aura lieu au minimum SIX SEMAINES avant la date d'ouverture au public de l'Extension du Centre ; étant précisé que la date prévisionnelle de mise à disposition du Local est prévue le 15 janvier 2019.

La date retenue par le Bailleur pour cette mise à disposition sera notifiée au Preneur au minimum un mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur devra assister à la réception de la coque qui aura lieu au jour de la mise à disposition du Local.

Par référence aux stipulations du deuxième tiret du quatrième alinéa de l'article 9.1 du Titre II du Bail, les Parties entendent préciser qu'afin de garantir au Bailleur le paiement de l'intégralité de l'indemnité prévue audit article, le Preneur remet au Bailleur à la date de signature des présentes, une garantie autonome à première demande, délivrée par une banque de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France et agréée par le Bailleur, conforme au modèle joint en ANNEXE.

**Date d'ouverture au public de l'Extension du Centre :**

La date d'ouverture au public de l'Extension du Centre est prévue à titre prévisionnel dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 ; cette date est donnée à titre informatif et non contractuelle, elle est susceptible d'être différée ou avancée.



Le Bailleur l'informera de l'évolution de la date prévisionnelle de l'ouverture au public de l'Extension du Centre par la lettre le convoquant à la mise à disposition du Local. La date certaine de l'ouverture de l'Extension du Centre lui sera notifiée en tout état de cause un mois à l'avance.

**Retard :**

Le Preneur a conscience de ce que la réalisation des travaux de l'Extension dont l'ouverture au public est prévue, à titre prévisionnel, pour le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, peut prendre du retard du fait, notamment, des contraintes de chantier telles que :

- . les jours d'intempéries, au sens de la réglementation du travail sur les chantiers du bâtiment, constatés par une attestation de la Caisse Départementale des Congés Payés du Bâtiment et des Travaux Public,
- . les jours de retard consécutifs à une grève générale aux activités de l'Industrie du Bâtiment ou de celles dont elle dépend, notamment celles des transports et de l'énergie ou à la liquidation ou au redressement judiciaire de l'une des entreprises effectuant les travaux de gros-œuvre ou des corps d'état techniques
- . les jours de retard consécutifs à des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- . la nécessité de déposer de nouvelles autorisations d'urbanisme commercial ou de permis de construire, .... ;

Le Preneur reconnaît l'existence de contraintes qui s'imposent aux deux parties et, par conséquent, en accepte tous les aléas et ce, sans remise en cause des clauses et conditions du présent Bail qui resteront sans changement à l'exception des délais de mise à disposition du Local au Preneur et d'ouverture au public de l'Extension du Centre, tels que prévus ci-dessus et qui seront prorogés du temps nécessité par les contraintes de chantier.

Plus généralement, le Preneur ne pourra se prévaloir des contraintes susvisées et du retard y attaché pour engager une quelconque action à l'encontre du Bailleur et de ses mandataires, les Parties ayant parfaitement conscience et acceptant irrévocablement les aléas inhérents à toute opération de construction notamment quant à sa bonne fin dans les conditions et délais envisagés ou les prévisions des Parties qui ne peuvent être et ne sont pas garantis.

**7.2. Etat de mise à disposition du Local**

Sous réserve que le Local lui soit mise à disposition en l'état « brut de gros-œuvre » conformément au(x) plan(s) formant partie des pièces contractuelles jointes en ANNEXE, le Preneur déclare que le Local correspond à sa destination et à l'usage qu'il souhaite en faire. Il ne pourra refuser d'entrer dans le Local que dans l'hypothèse où ce dernier serait dans un état ne permettant pas la réalisation de ses travaux d'aménagement. Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus d'entrer dans le Local ne retarderont pas la prise de possession. Elles devront être alors supprimées ou suffisamment atténuées par des travaux de reprise exécutés pour le compte du Bailleur. La durée de ces travaux ne devra pas dépasser un mois et ne devra pas interrompre les travaux du Preneur.

Les Parties conviennent qu'un géomètre pourra être mandaté par le Bailleur à l'effet d'établir un relevé des surfaces du Local pendant la durée du Bail. Le Bailleur informera le Preneur au préalable de la visite du géomètre, le Preneur l'autorisant d'ores et déjà à accéder au Local à cet effet.

Le Bailleur notifiera au Preneur le relevé de surface du Local établi par le géomètre par lettre recommandée avec accusé de réception. Les Parties conviennent que ce relevé fera foi et s'imposera de plein droit aux Parties à compter de son envoi par le Bailleur, la surface mentionnée à l'article 1 du Titre I du Bail étant remplacée par la surface visée dans le relevé. Les Parties s'engagent pour la bonne forme à conclure un avenant afin d'amender le Bail en conséquence, étant toutefois précisé que la nouvelle surface s'appliquera dès la notification du relevé, quelle que soit la date effective de signature de cet avenant.

**ARTICLE 8. DURÉE DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DU PRENEUR À LA PRISE D'EFFET DU BAIL**

- La durée des travaux d'aménagement initiaux du Preneur est fixée à un (1) mois et 15 (quinze) jours à compter de la date de prise d'effet du Bail.
- Le Preneur devra transmettre son dossier d'aménagement au Bailleur au plus tard le 15 septembre 2018.

**ARTICLE 9. CHARGE DE FONDS MARKETING LIÉE À L'ANIMATION, LA PROMOTION COMMERCIALE ET À LA PUBLICITÉ DU CENTRE**

- La Charge de Fonds Marketing visée à l'article 7 du Titre II est fixée à la somme annuelle de 7 696 € H.T. (SEPT MILLE SIX CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS HORS TAXES); TVA en sus à la charge du Preneur au taux en vigueur au jour des règlements. Cette charge évoluera dans les conditions fixées à l'article 7 du Titre II du Bail. Par dérogation aux dispositions de l'article 7.1 du Titre II du Bail, la Charge de Fonds marketing sera appelée par le Bailleur pour la 1<sup>ère</sup> fois à compter de la date d'ouverture au public de l'Extension du Centre.
- La participation du Preneur au budget d'ouverture de l'Extension est fixée à la somme de 3 552 € H.T. (TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE DEUX ZÉRO EUROS HORS TAXES); TVA en sus à la charge du Preneur au taux en vigueur au jour des règlements. Elle s'entend en date de valeur à la date de signature du Bail de l'indice IPCS du mois le plus récemment publié au Journal Officiel à la date de signature du Bail, et sera actualisée dans les conditions de l'article 7.1 du Titre II du Bail. Elle est payable en totalité à la date de prise d'effet du Bail.

## ARTICLE 10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU CENTRE

### 10.1 Charges

#### - Répartition des charges

Conformément au Règlement de Copropriété et ses modificatifs intervenus ou futurs dont le Preneur déclare connaître les dispositions actuelles, l'ensemble des charges du Centre sera réparti entre ses différents exploitants au prorata des millièmes des parties communes attachées à chaque lot de copropriété ; étant précisé que :

- dans le cas où les lieux loués ne correspondraient pas à l'intégralité d'un lot de copropriété, la répartition serait effectuée proportionnellement à leur surface par rapport à celle du lot de copropriété en question ;
- dans le cas où l'Extension viendrait à être gérée de façon autonome par rapport au Centre :
  - l'ensemble des charges des locaux objet de l'Extension serait réparti entre ses différents exploitants au prorata de la surface contractuelle de leur local par rapport à la surface contractuelle totale de l'ensemble des locaux objet de l'Extension ;
  - le Centre et l'Extension seraient néanmoins liés par une ou plusieurs conventions régissant les charges communes générales et spéciales afférentes à l'ensemble immobilier qu'ils constituent et/ou découlant des servitudes qui pourraient exister entre les deux entités, les preneurs des locaux formant l'ensemble immobilier contribuant aux charges communes générales et spéciales dudit ensemble ;

le Preneur déclarant expressément en accepter le principe et se soumettre au choix retenu.

### 10.2 Dispositions spécifiques aux parkings du Centre

L'Ensemble Immobilier dans lequel s'insère le Centre est desservi par un parc de stationnement, souterrain sur plusieurs niveaux et exploité en parking payant public dont les tarifs horaires d'utilisation sont arrêtés chaque année dans le cadre des dispositions réglementaires applicables.

Néanmoins, tout stationnement irrégulier dans les parkings tant du Preneur que du personnel dont il est responsable, entraînera de plein droit l'application d'une pénalité forfaitaire égale au montant maximum des contraventions de première classe en cours au moment de l'infraction et ce, par infraction constatée dans les mêmes conditions que les contraventions.

Pour les véhicules non déclarés, cette pénalité est triplée.

### 10.3 Déclaration du Preneur

Le Preneur a connaissance de ce que le Centre fera l'objet d'un programme de travaux d'extension dont l'achèvement est prévu à titre prévisionnel dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et qui pourraient se poursuivre au-delà en cas de légitime retard dans les travaux.

En conséquence, le Preneur déclare :

- en avoir parfaite connaissance,
- accepter expressément toutes les conséquences pouvant en résulter de quelque nature que ce soit et ce, en tant que de besoin en regard aux obligations dont il est contractuellement débiteur en application des articles 11.4 et 15.2 du Titre II du Bail,
- renoncer à toute action à l'encontre du Bailleur ou de ses Mandataires du chef de ces travaux, tant en ce qui concerne leur réalisation, qu'en ce qui concerne les modifications notamment juridiques et matérielles qu'ils vont générer au niveau du centre commercial et des locaux loués.

Le Preneur en accepte, ainsi de manière irrévocable, toutes les conséquences et ce quels que soient les inconvénients qui en résultent.

Il est entendu, que le présent article ne constitue qu'une simple information et que le Bailleur ne pourra, en aucun cas, être tenu responsable de l'absence de réalisation des travaux ci-dessus visés et ce, pour quelque cause que ce soit.

### 10.4 Etat des servitudes « Risques » et d'Information des Sols » (ESRIS)

- Les dispositions de l'article 23.7.3 du Titre II sont complétées par les dispositions suivantes :

*« Dans cette attente, l'état des servitudes « Risques » et d'Information des Sols (ESRIS) joint en ANNEXE mentionne, à défaut d'informations rendues publiques par l'Etat, que le Local n'est pas dans un secteur d'informations sur les sols ».*

### 10.5 Dispositions spécifiques aux activités de restauration

- Cabinets d'aisances pour les surfaces supérieures ou égales à 150 m<sup>2</sup>

Dans l'hypothèse où, le Preneur exercerait une activité de restauration dans un local d'une surface supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> environ telle qu'indiquée à l'article 3.1 du Titre I du Bail, ce dernier s'engage à installer dans son Local des cabinets d'aisances et des lavabos à l'usage exclusif de la clientèle. Lesdits cabinets ne doivent pas communiquer directement avec la salle à manger ni avec les autres locaux renfermant des aliments ; ils devront être obligatoirement maintenus ouverts à la clientèle du Preneur pendant les horaires d'ouverture du Local, conformément aux dispositions du Bail et de ses annexes.

En conséquence, le Preneur s'engage à maintenir de manière permanente et en bon état de réparation, d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté lesdits cabinets et à y réaliser des aménagements et un concept qualitatif.

#### Attractivité des activités de restauration

Le Preneur s'engage dans une démarche visant à participer au maintien et au développement de l'attractivité des activités de restauration du Centre de telle sorte qu'elles soient un facteur d'attraction fort pour les visiteurs et une raison de leur venue dans le Centre à part entière, ambition que le Preneur partage avec le Bailleur. Cet engagement se traduira notamment par :

- un aménagement intérieur qualitatif, destiné à créer une atmosphère accueillante et chaleureuse ;
- l'organisation d'animations régulières (afterworks, happy hours, soirées à thème, rendez-vous, brunch, offres de fidélité, ...) ;
- la participation obligatoire au moins une fois par an, à l'initiative du Bailleur, à une réunion de coordination avec les autres restaurateurs du Centre.

Le Preneur s'engage par ailleurs à :

- proposer un service de haute qualité aux clients du restaurant en adéquation avec son dernier concept ;
- proposer une offre de restauration adaptée aux différentes périodes de la journée et aux différents jours de la semaine ;
- achalander ses cuisines en produits de façon suffisante pour être en capacité de répondre aux demandes des clients du restaurant pendant les horaires d'ouverture du Centre ;
- servir les clients du restaurant tout au long de la journée pendant les horaires d'ouverture du Centre ;
- faire en sorte que les files d'attente éventuelles restent ordonnées et contenues et à retirer les dispositifs d'attente de la clientèle en dehors des périodes de pointe ;
- mettre à disposition de la clientèle les équipements nécessaires à l'accueil des familles accompagnées d'enfants en bas âge (chaise haute, chauffe-biberon, menu enfants...) ;
- participer à tout programme de fidélité du Centre et tous événements mis en place dans le Centre ayant pour objectif l'animation et/ou la promotion du Centre et/ou de ses activités de restauration ;

Ces engagements du Preneur sont un élément essentiel du Bail sans lesquels le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

#### Services digitaux

- Le Preneur étudiera toute initiative du Bailleur visant à introduire sur le Centre des services digitaux de commande en ligne, paiement, réservation, livraison ou information (le « Projet ») ; étant précisé que ces solutions pourront être accessibles depuis les outils digitaux mis en place par le Centre, ou développées par des prestataires externes, et que ces services seront accessibles au Preneur moyennant le paiement d'une redevance.

Dans l'hypothèse où le Projet serait déployé sur le Centre, le Preneur, conscient que son succès est dépendant de l'engagement de l'ensemble des enseignes de restauration du Centre, s'engage à y participer et à le mettre en œuvre.

Enfin, il est expressément convenu entre les Parties que le présent article ne constitue qu'une simple information et que le Bailleur ne pourra, en aucun cas, être tenu responsable de l'absence de réalisation du Projet et ce, pour quelque cause que ce soit, et que le Bailleur ne pourra pas être tenu responsable en cas d'interruption du service, ce que le Preneur accepte et reconnaît expressément.

- Par ailleurs, et en tant que de besoin, il est ici précisé que le chiffre d'affaire éventuel qui serait généré par le Preneur au titre d'un service quelconque de réservation et de commande en ligne intégrant possiblement la livraison sera compris dans la définition du chiffre d'affaire tel que défini à l'article 4.1.2.2 du Titre II du Bail.

#### **10.6 Bornes Wifi**

Dans le cadre de la politique d'accueil et de services aux visiteurs du Centre, le Bailleur envisage la mise en place d'une couverture d'accès à internet sans fil du Centre, et ce de façon ininterrompue entre les parties communes et les parties privatives du Centre, ce qui requiert notamment d'avoir la possibilité d'installer des bornes Wifi dans les espaces accessibles au public des parties privatives du Centre.

Conscient que la mise en place de cette couverture d'accès à internet sans fil ininterrompue du Centre est dépendant de l'engagement de l'ensemble des preneurs, les Parties conviennent que le Bailleur aura la faculté de faire installer dans le Local, un ensemble de bornes Wifi en ce compris son câblage associé (les « Bornes Wifi »).

L'installation et la maintenance de ces Bornes Wifi seront assurées par le Bailleur ou son mandataire ; le Preneur autorisant d'ores et déjà ce dernier à accéder au Local à cet effet.

Enfin, il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur ne pourra, en aucun cas, être tenu responsable en cas de non déploiement ou d'interruption de cette couverture d'accès à internet sans fil ininterrompue du Centre.

Le Preneur pourra également installer son propre système WiFi dans le Local et s'engage à utiliser les gammes de fréquences déterminées par le Bailleur pour éviter toutes interférences avec le système WiFi du Bailleur.



#### 10.7 Dispositions spécifiques applicables aux kiosques

Lorsque que son kiosque est situé au milieu du mail, le Preneur s'engage à ne pas empiéter sur le mail et à ne rien y entreposer, en particulier aucun carton, et/ou chariot, et/ou stockage et/ou poubelle, et ce même pour une courte durée.

Le non respect de cet engagement constaté par le Directeur du Centre ou un huissier de justice mandaté par le Bailleur ou son mandataire sera sanctionné par une pénalité de 2000 EUR et ce par infraction constatée par tranche de 6 heures ; outre la possibilité pour le Bailleur, son Mandataire ou le Directeur du Centre de faire procéder aux frais du Preneur aux modalités d'enlèvement incombant à ce dernier qui en résulteraient.

Par ailleurs, le Preneur s'engage maintenir le kiosque en parfait état de propreté.

#### 10.8 Diagnostic de Performance Énergétique

Par dérogation à l'article 23.8 du Titre II du Bail et s'agissant de locaux en état futur d'achèvement, le diagnostic de performance énergétique sera transmis au Preneur ultérieurement aux présentes. Ceci étant, et d'un commun accord entre elles, les Parties ont d'ores et déjà annexés aux présentes le DPE du Centre existant. Le Preneur déclare en avoir pris connaissance et en être valablement informé.

### ARTICLE 11. STIPULATIONS SPECIFIQUES

#### 11.1 - T. I - Art. 4.1 - Loyer de base : franchise et réduction

- A titre exceptionnel, le Bailleur consent au Preneur :
  - une franchise totale de loyer de base alors en vigueur jusqu'à la veille de la date d'ouverture au public de l'Extension du Centre, et ce nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre I du Bail.
  - une réduction du loyer de base :
    - à compter de la date d'ouverture au public de l'Extension du Centre et pendant la durée de la première année du Bail restant à courir d'un montant correspondant à 23 % du loyer de base alors en vigueur, et ce, nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail ;
    - pendant la deuxième année du bail d'un montant correspondant à 20 % du loyer de base alors en vigueur, et ce nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail
    - pendant la troisième année du bail d'un montant correspondant à 15 % du loyer de base alors en vigueur, et ce nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail
    - pendant la quatrième année du bail d'un montant correspondant à 10 % du loyer de base alors en vigueur, et ce nonobstant l'application du loyer variable additionnel dans les conditions de l'article 4.1.2 du Titre II du Bail

En tant que de besoin, il est précisé que :

- pendant la durée de la franchise et de la réduction du loyer de base, le loyer de base considéré pour la détermination du loyer variable additionnel, sera le loyer de base annuel hors taxes alors en vigueur après imputation de la franchise et de la réduction susvisée.
- le loyer de base, actualisé et indexé dans les conditions du Bail, sera dû en totalité à compter de la date du quatrième anniversaire de prise d'effet du Bail.

Enfin, les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante, que :

- en cas de résiliation du Bail pour une raison imputable au Preneur,
  - en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce à compter de la date du sixième anniversaire de prise d'effet du Bail,
  - en cas de signification de tout congé du Preneur pour la troisième échéance triennale,
- le Preneur sera déchu du bénéfice de la franchise et de la réduction de loyer de base octroyée ci-dessus.

Etant précisé en tant que de besoin que (i) en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce pendant les deux premières périodes triennales ou (ii) en cas de signification de tout congé du Preneur pour la deuxième échéance triennale, le Preneur ne sera pas déchu du bénéfice de la franchise et de la réduction de loyer de base octroyée ci-dessus.

En conséquence, le Preneur devra :

- en cas de résiliation du Bail pour une raison imputable au Preneur : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au bail, la totalité de la franchise et de la réduction calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective du départ,
- en cas de cession de fonds de commerce à compter de la date du sixième anniversaire de prise d'effet du Bail : rembourser au Bailleur, préalablement à la cession et en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la franchise et de la réduction calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective de la cession (le paiement constituant un préalable à la cession) ; le loyer de base étant dû en totalité par le cessionnaire à compter de la date effective de la cession sans qu'aucune réduction ne soit applicable,
- en cas de signification du congé du Preneur pour la troisième échéance triennale : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité de la franchise et de la réduction calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date de signification du congé, le loyer de base étant dû en totalité par le Preneur à compter de la date de signification du congé sans qu'aucune réduction ne soit applicable.

#### 11.2 - T.I - Art. 5 – Dépôt de garantie

- L'article 5 du Titre I du Bail est complété par ce qui suit :

*« Il est ici précisé que la société MINDOUT s'engage à verser au Bailleur le dépôt de garantie le jour de la signature du présent Bail.*

*En cas de substitution selon les modalités et conditions prévues ci-avant aux termes de la comparution du Preneur du présent Bail au plus tard à la date de prise d'effet du Bail, il est convenu d'un commun accord entre les Parties que le dépôt de garantie versé par la société MINDOUT au Bailleur le jour de la signature du présent Bail sera conservé par le Bailleur. La société MINDOUT faisant son affaire personnelle du remboursement dudit dépôt de garantie avec la société substituée. »*

#### 11.3 – -T.I - Art. 7.1.- Date de mise à disposition du Local et Date d'ouverture au public de l'Extension du Centre

- Le quatrième alinéa de l'article 7.1 du Titre I du Bail est modifié comme suit :

*« Par référence aux stipulations du deuxième tiret du quatrième alinéa de l'article 9.1 du Titre II du Bail, les Parties entendent préciser qu'afin de garantir au Bailleur le paiement de l'intégralité de l'indemnité prévue audit article, la société MINDOUT remet au Bailleur à la date de signature des présentes, une garantie autonome à première demande, délivrée par une banque de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France et agréée par le Bailleur, conforme au modèle joint en ANNEXE.*

*Dans l'hypothèse où la substitution selon les modalités et conditions prévues ci-avant aux termes de la comparution du Preneur du présent Bail serait réalisée au plus tard à la date de prise d'effet du Bail et que la société substituée remettrait au Bailleur une garantie autonome à première demande, délivrée par une banque de premier rang ayant son siège social ou une succursale en France et agréée par le Bailleur, conforme au modèle joint en ANNEXE en vue de garantir au Bailleur le paiement de l'intégralité de l'indemnité prévue à l'article 9.1 du Titre II du Bail, le Bailleur s'engage à restituer à la société MINDOUT la garantie autonome à première demande qui lui a été remise par cette dernière à la date de signature du Bail. »*

#### 11.4 - T. I - Art. 6 – Cession – Contrôle de l'actionariat :

- Par dérogation aux stipulations de l'article 6 du Titre I du Bail, le loyer de base en cours au moment de la cession des parts sociales ou des actions ne subira aucune majoration.

#### 11.5 - T. II - Art. 7.1 – Charges de fonds marketing

- Le troisième alinéa du (ii) de l'article 7.1 du Titre II du Bail est modifié comme suit :

*« S'il s'avère que la Charge de Fonds Marketing n'est pas suffisante pour répondre tant à l'évolution commerciale du Centre qu'aux exigences mises en évidence par l'analyse marketing, ou pour financer une opération spécifique non prévue dans le plan d'action, elle pourra faire l'objet d'un montant complémentaire (la « Charge Complémentaire »), sans pouvoir excéder 10 % de la Charge de Fonds Marketing actualisée et indexée ».*

#### 11.6 T. II - Art. 9.1 – Mise à disposition du local

- Par dérogation au deuxième point du quatrième alinéa de l'article 9.1 du Titre II du Bail, l'indemnité est ramenée à deux (2) années de loyers de base toutes taxes comprises tel que défini à l'article 4.1 du Titre I du Bail, et ce sans préjudice des encoursures sur le fondement du Code Civil. Cette dérogation ne remettant pas en cause le caractère forfaitaire de cette indemnité, ce à quoi le Preneur s'engage expressément.

#### 11.7- T. II - Art. 11.4 – Travaux exécutés par le Bailleur en cours de Bail

- La rédaction du premier alinéa de l'article 11.4 du Titre II du Bail est complétée par ce qui suit :

*« Pour tous les travaux à réaliser par le Bailleur dans le Local et qui dureraient plus de 21 jours, ce dernier devra en informer le Preneur au moins 30 (trente) jours à l'avance sauf cas où la sécurité du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, de ses occupants et du public serait en cause ou situation d'urgence; cette information devant permettre au Preneur de s'organiser. Il est bien entendu que cette information ne permettra pas au Preneur de remettre en cause les travaux projetés.*

*Par ailleurs, mais sauf cas où la sécurité du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, de ses occupants et du public serait en cause ou situation d'urgence, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que les travaux à réaliser dans le Local soient entrepris de manière continue sans interruption pendant les jours ouvrables. ».*

#### 11.8 - T. II - Art. 13.1 – Ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation

- En complément du sixième alinéa de l'article 13.1 du Titre II du Bail, il est entendu entre les Parties qu'en cas d'absence d'ouverture du Centre le dimanche, ces dernières se rencontreront afin d'en discuter.

 RC



- Le dernier alinéa de l'article 13.1 du Titre II du Bail est modifié comme suit :  
*« Pour l'inventaire de son exploitation, le Preneur pourra fermer son Local, pendant trois (3) jours maximum chaque année, en accord exprès avec le Directeur du Centre. »*

#### 11.9 - T. II - Art. 25 – Frais et Honoraires

- Par dérogation aux stipulations du cinquième alinéa de l'article 25 du Titre II du Bail, les frais et honoraires afférents au dépôt du Bail au rang des minutes du notaire seront supportés par le Bailleur.

#### 11.10 - T. II - Art. 26.2.1 – Indemnités forfaitaires

- Par dérogation aux dispositions de l'article 26.2.1 du Titre II du Bail, la majoration de 10% ne s'appliquera automatiquement et de plein droit qu'après mise en demeure du Preneur par le Bailleur ou son représentant demeurée infructueuse passé le délai de cinq (5) jours.

#### 11.11 - T. II - Art. 26.4.3 – Arbitrage

- Par dérogation aux stipulations du paragraphe 3 de l'article 26.4.3 du Titre II du Bail, il est convenu, à titre exceptionnel, que si le Bailleur est à l'origine du recours à l'arbitrage dans l'hypothèse où les frais et honoraires de l'instance arbitrale du Preneur excèderaient la somme de 10 000 € (le « Plafond Preneur »), le Bailleur consent à prendre en charge le différentiel entre le montant réel des frais et honoraires et le Plafond Preneur, et ce dans la limite de la somme de 30 000 € (le « plafond bailleur »). Si le Preneur est à l'origine du recours à l'arbitrage, les dispositions du Bail sur le partage des frais et honoraires s'appliqueront.

### **ARTICLE 12. FRAIS FORFAITAIRES AFFÉRENTS AU BAIL**

- Les frais forfaitaires afférents à l'établissement du Bail et à l'assistance technique à la charge du Preneur au titre de l'article 25 du Titre II du Bail sous réserve de la modification ci-avant à l'article 11 du Titre I du Bail et du Cahier des Charges Technique Preneur sont fixés TVA en sus :  
 . à la somme de **0 € H.T. (ZÉRO EUROS HORS TAXES)** pour ceux afférents à l'établissement du Bail au titre de l'article 25 du Titre II du Bail sous réserve de la modification ci-avant à l'article 11 du Titre I du Bail, et  
 . à la somme de **28 340 € H.T. (VINGT HUIT MILLE TROIS CENT QUARANTE EUROS HORS TAXES)** pour ceux afférents à l'assistance technique au titre du Cahier des Charges Technique Preneur

Ils sont payables au Mandataire à la date de signature du Bail pour ceux afférents à l'établissement du Bail au titre de l'article 25 du Titre II du Bail sous réserve de la modification ci-avant à l'article 11 du Titre I du Bail et à la date de prise d'effet du Bail pour ceux afférents à l'assistance technique au titre du Cahier des Charges Technique Preneur.

Les frais de compte prorata dus par le Preneur au Bailleur au titre du Cahier des Charges Technique Preneur s'élèveront à la somme de **6 660 € H.T (SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS HORS TAXE)**; ils sont payables à la date de mise à disposition du Local.

### **ARTICLE 13. INTUITU PERSONAE**

- D'un commun accord entre les Parties, les dispositions de l'article 11 – Stipulations spécifiques sont applicables au Preneur initial mentionné dans la comparution des Parties ci-dessus.  
 En conséquence, elles deviendront de plein droit inapplicables en cas de cession de tout ou partie du fonds de commerce et/ou de changement d'exploitant.  
 Il est précisé à ce titre que tout changement dans l'actionnariat ou dans le capital du Preneur sera considéré comme constituant un changement d'exploitant dès lors qu'il emportera modification du contrôle de celui-ci au sens de l'article 12.3.2.3 du Titre II du Bail.

**En cas de contradiction entre les stipulations du Titre II et du Titre I du Bail, ces dernières prévaudront.**

### **ARTICLE 14. ANNEXES**

Sont annexés au présent Bail :

1. Plan de coque
2. Modèle de garantie bancaire à première demande
3. État des servitudes « risques » et information sur les sols
4. Annexe environnementale
5. Cahier des Charges Technique Preneur
6. Charte vitrine

7. Règlement intérieur du Centre.

00000000000000

PL

11

## TITRE II

### ARTICLE 1 - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - DURÉE

#### 1.1. Durée

Le Bail prend effet à la date fixée au Titre I du Bail et ce, pour une durée de dix années.

#### 1.2. Congé

Le Preneur aura la faculté de donner congé par exploit d'huissier signifié au Bailleur :

- pour chacune des périodes triennales du Bail, et ce au moins six mois à l'avance conformément aux articles L145-4 alinéa 2 et L145-9 du Code de commerce, sauf dérogation expressément prévue au Titre I du Bail ;
- pour le terme contractuel du Bail et ce, au moins six mois à l'avance conformément à l'article L145-9 du Code de commerce.

Faute d'avoir été notifié dans les formes et délais convenus ci-dessus, tout congé du Preneur sera considéré comme nul et non avenue et ce, sans que le Bailleur soit obligé de rappeler au Preneur, à la réception dudit congé, son irrégularité.

#### 1.3. Limitation des droits

Si le Bailleur est, ou devait être, titulaire d'un bail à construction, d'un bail emphytéotique ou de tout autre acte devant limiter dans le temps ses droits (ex. : crédit-bail immobilier, ...), le Bail ne pourra en aucun cas et ce, notamment mais non limitativement en application de l'article L251-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, conférer au Preneur plus de droits que ceux dont le Bailleur dispose, en particulier en ce qui concerne la durée du Bail qui ne pourra, en toute hypothèse, excéder par l'effet de renouvellements le terme de l'acte qui lie le Bailleur.

En conséquence, le Preneur ne pourra rien faire ni exiger au titre du Bail qui soit en contradiction avec les clauses de l'acte en vertu duquel le Bailleur est tenu notamment quant à sa durée ; le Preneur se devant de libérer, à son terme, le Local sans indemnité d'aucune sorte.

### ARTICLE 2 - DESIGNATION DU LOCAL DONNE A BAIL

#### 2.1. Caractéristiques du Local

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, un local commercial dont les caractéristiques sont décrites au Titre I (le « Local »).

Le Local sera mis à disposition du Preneur, notamment, dans les conditions définies au Titre I et à l'article 9 du Titre II et dans les limites périmétriques résultant du/des plan(s) annexé(s) au Bail et le cas échéant du Cahier des Charges Technique Preneurs.

Le Local est indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

#### 2.2. Modalités contractuelles de mesurage de la surface

La surface du Local figurant au Titre I est mesurée à partir :

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

Les surfaces dont la hauteur serait inférieure à 1.80 mètre ne seront pas prises en compte.

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

Dans le délai de 30 jours calendaires suivant la date de mise à disposition du Local par le Bailleur, et ce, à peine de forclusion, le Preneur pourra solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées au Titre I. Dans ce cas, un géomètre sera mandaté en vue de procéder aux vérifications requises, d'un commun accord entre les Parties, ou à défaut désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve le Local ; le mesurage ainsi effectué sera retenu comme définitif et irrévocable.

Néanmoins, la surface du Local définie au Titre I pourra varier dans la limite de :

- 5 % lorsque la surface du Local est inférieure à 700 m<sup>2</sup> ;
  - 3 % lorsque la surface du Local est supérieure à 700 m<sup>2</sup> ;
- en plus ou en moins dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup>, ces deux limites n'étant pas cumulatives, sans que cette variation puisse avoir une incidence sur le montant du loyer, les Parties en acceptant dès à présent les conséquences.

Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront supportés par le Preneur.

**Déclaration :** Le Preneur reconnaît avoir eu son attention attirée sur les différences de calcul existant entre les surfaces systématiquement appliquées en matière de centres commerciaux telles que définies ci-dessus, les surfaces dites utiles qui peuvent être d'usage dans d'autres secteurs localisés et les surfaces de vente au sens de la réglementation sur l'urbanisme commercial.

### ARTICLE 3 - DESTINATION DU LOCAL DONNE A BAIL

Les dispositions du présent article doivent s'entendre strictement et constituent un élément essentiel du Bail.

#### 3.1. Destination

Dans la commune intention des Parties, le Preneur devra exercer dans le Local les activités définies au Titre I et ce, de manière exclusive, permanente et indivisible.

En conséquence, le Preneur exercera simultanément et de manière continue toutes les activités prévues au Bail à l'exclusion de toute autre, sans qu'aucune ne soit abandonnée ; la notion d'indivisibilité des activités supposant un exercice équilibré de chaque activité prévue au Bail, notamment en matière d'articles offerts à la vente et non la vente de quelques articles isolés.

#### 3.2. Activités accessoires éventuelles

Dans le cas où l'exercice d'une ou plusieurs activités accessoires serait autorisé au Titre I ou par tout avenant au Bail subséquent ou encore dans le cas visé au 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 642-7 du Code de commerce, celle-ci ou la somme de celles-ci demeure limitée à 20% du chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans le Local.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions requises afin de procéder à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activité de manière à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles prévus par l'article 4 du Titre II.

#### 3.3. Autorisations administratives

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées au Titre I n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention ni du maintien 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, et sous sa seule responsabilité, de l'obtention et du maintien à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités autres que celles relatives à l'urbanisme commercial obtenues rappelées au Titre I.

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 qui serait inhérente à l'activité du Preneur et ce, 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 dans les conditions des articles 10 et 11 du Titre II.

Par ailleurs, pour le cas où, au cours du Bail, une autorisation d'urbanisme commercial serait nécessaire pour l'exploitation du Preneur, ce dernier se chargera de l'obtention de ladite autorisation à ses frais, et le cas échéant remboursera au Bailleur les frais et honoraires relatifs à l'obtention de cette autorisation dans le cas où des diligences auraient dû être effectuées par le Bailleur.

Dans la commune intention des Parties, une telle autorisation, ainsi que les éventuelles mises en conformité susvisées, sont la conséquence de l'activité exploitée par le Preneur et de ses spécificités, et à ce titre elles ne relèvent pas de l'obligation de délivrance du Bailleur.

#### 3.4. Absence d'exclusivité

Le Bail ne confère au Preneur aucune exclusivité de quelque nature que ce soit notamment commerciale dans le Centre dont les autres locaux pourront être exploités, loués ou cédés librement pour des commerces de même nature et/ou concurrents.

Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant à quelque moment que ce soit quelque activité que ce soit dans ou à l'extérieur du Centre pourraient faire au Preneur, y compris les personnes liées par un contrat soit au Preneur (notamment le cas des franchiseurs qui prendraient à bail ou concèderaient une franchise dans le Centre), soit au Bailleur. Il en sera notamment ainsi, de manière non limitative, en cas de déspécialisation régis par les articles L145-47 et suivants du Code de commerce et/ou le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 642-7 du Code de commerce.

 RC



Le Preneur renonce à recours contre le Bailleur et son mandataire et notamment à toute demande d'indemnité et/ou de diminution et/ou aménagement de loyers et/ou de charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce quelles que soient les conséquences pouvant en résulter pour lui.

#### ARTICLE 4 – LOYER

##### 4.1. Loyer

Le loyer comporte une double composante, l'une déterminée, l'autre variable, dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives du concept de centre commercial et essentielles du Bail pour le Bailleur et ce dans les termes de l'article 1103 du Code civil

##### 4.1.1. Loyer de base

Pour le cas où il serait adjoint au Local un local à usage exclusif de réserves, le loyer y afférent sera plus amplement décrit au Titre I. En ce cas, les stipulations prévues à l'article 4.1.2 du Titre II ne lui seront pas applicables.

##### 4.1.1.1. Fixation du loyer de base

Le Preneur devra, en tout état de cause, régler un loyer de base dont le montant est stipulé au Titre I.

##### 4.1.1.2. Actualisation du loyer de base

Le loyer de base sera actualisé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, à la date de prise d'effet du Bail visée au Titre I.

Le loyer de base à la date de prise d'effet du Bail (« L<sub>1</sub> ») est égal au résultat de l'actualisation du loyer de base au jour de la signature visée au Titre I (« L<sub>0</sub> ») par application de la formule suivante :  $L_1 = (L_0 / I_n) \times I_{(n+m)}$

Dans cette formule :

- I<sub>n</sub> est l'indice BT 01 du mois n le plus récemment publié au Journal Officiel à la date de signature du Bail ;
- I<sub>(n+m)</sub> est l'indice BT 01 du mois (n+m) publié au Journal Officiel ;
- m est le nombre de mois entiers, calculés de quantième à quantième (conformément à l'alinéa 2 de l'article 641 du Code de procédure civile), séparant la date de signature du Bail de sa date de prise d'effet.

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

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

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties ;
- et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties.

Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux. Les honoraires et les frais d'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Toutefois si le loyer de base L<sub>0</sub> se trouvait diminué par suite de l'actualisation, le loyer de base L<sub>1</sub> qui en résulterait ne pourra en aucun cas être inférieur au loyer de base L<sub>0</sub> contractuellement défini à l'article 4.1 du Titre I.

##### 4.1.1.3. Indexation du loyer de base

A compter de la date de prise d'effet du Bail, le loyer de base, actualisé conformément à l'article 4.1.1.2 du Titre II, sera indexé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail visée au Titre I.

L'indexation s'effectuera en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux, dit « ILC », publié trimestriellement par l'INSEE :

Loyer de base indexé = Loyer de base de référence x (indice de comparaison / indice de référence)

La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de base de référence, le loyer de base en vigueur au jour de l'indexation ;
- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail ;
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante

Pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant

- pour loyer de base de référence, le loyer de base en vigueur au moment de l'indexation ;
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer de base ;
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

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

Il est expressément convenu que dans le cas où l'indice de comparaison devant servir à l'indexation du loyer de base viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra avec effet rétroactif à la date d'indexation stipulée ci-dessus, dès la parution de l'indice de comparaison en question.

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

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit un indice similaire choisi d'un commun accord entre les Parties ;
- et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la Partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des Parties.

Ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours, aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux.

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

Il est précisé que le principe de l'indexation du loyer de base constitue un élément essentiel du Bail sans lequel les Parties n'auraient pas consenti au présent Bail et sans lequel l'équilibre économique et financier du Bail serait rompu.

##### 4.1.2. Loyer variable additionnel

##### 4.1.2.1. Fixation

Le Preneur réglera, en outre, un loyer variable additionnel correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes tel que défini ci-après et réalisé pendant la période considérée, et le loyer de base prévu ci-dessus. Ce pourcentage est défini au Titre I.

##### 4.1.2.2. Définition du chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffre d'affaires (« CA ») le montant total des opérations (en ce compris les ventes de produits ou de prestations de services) hors taxes, sur place ou à distance, physiques ou dématérialisées, au comptant ou à crédit (à compter du moment où le crédit aura été accordé et quel que soit le sort de l'encaissement), escomptes déduits, réalisées :

- soit à partir du Local et livrées/réalisées dans le Local ;
- soit à partir du Local et livrées/réalisées hors du Local ;
- soit hors du Local et livrées/réalisées dans le Local ;
- soit hors du Local et livrées/réalisées hors du Local dès lors que l'objet desdites opérations provient ou transite via le Local ;

par toute personne (en ce compris le Preneur, toutes sociétés de son groupe au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, ou tous tiers avec qui le Preneur et/ou les sociétés de son groupe auraient contracté), en quelque qualité que ce soit ;

par quelque moyens, supports, procédés, installations, média que ce soit (notamment par lettre, téléphone, télécopie, Internet, courrier électronique ou multimédia, abonnements, tablettes tactiles, ou toutes autres démarches ou moyens) ;

et quel que soit le moyen de paiement utilisé (notamment par espèces, chèques, carte de crédit, carte de paiement, téléphone portable, tablette tactile, virement, prélèvement) ;

y compris :

- les refacturations effectuées entre le Preneur et des sociétés du groupe du Preneur au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, étant cependant, convenu que si ces refacturations sont réalisées à prix coûtant entre ces sociétés, elles ne rentreront pas dans le CA déclaré jusqu'à 1% du CA ;
- les éventuelles extensions de garantie consenties sur des produits ou des services ;
- les éventuelles recettes publicitaires perçues ;

étant précisé que

- les retours de marchandises seront déduits du CA pour autant qu'ils résultent des opérations visées ci-dessus ;
- les opérations visées ci-dessus seront comptabilisées dans le CA pour le montant de la vente du produit ou de la prestation de service au client final auquel est livré le produit ou rendu le service.

#### Saisie des opérations

Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment des procédés de comptabilisation utilisés et ce, dans des conditions permettant tout contrôle par le Bailleur ; à cet effet, il s'engage notamment à utiliser un logiciel de comptabilité ou un système de caisse satisfaisant à des conditions d'inaltérabilité, de sécurisation, de conservation et d'archivage des données conformément aux dispositions du code général des impôts.

#### Appareils de distribution automatique

Le Preneur pourra, avec l'autorisation expresse du Bailleur, installer dans le Local des appareils de distribution automatique ou autres, fonctionnant avec des pièces de monnaie, jetons, billets ou cartes de crédit, de paiement ou de fidélité pour autant que les appareils soient mis exclusivement à la disposition du personnel du Preneur, dans une partie du Local non accessible au public.

#### Bornes internet / Terminals de vente en ligne

Le Preneur pourra installer dans le Local des bornes internet/terminals de vente en ligne mais ce, sous la réserve expresse que les dites bornes/terminals de vente en ligne soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation périodique des ventes permettant au Bailleur de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur par l'intermédiaire de ces bornes/terminals de vente en ligne.

#### Cession

En cas de cession du fonds de commerce du Preneur, le CA pris en considération pour l'arrêté des comptes avec le cédant sera celui réalisé par l'exploitant dans le Local à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours jusqu'à la date du transfert de propriété du fonds.

#### 4.1.2.3. Déclaration et Contrôle du CA

Le contrôle que réalise le Bailleur sur le CA n'a pas pour but de s'immiscer dans la gestion du Preneur mais de lui permettre de vérifier, pour la bonne application du loyer variable additionnel, la véracité du CA déclaré et d'établir des statistiques fiables pour assurer une bonne gestion du Centre.

#### Déclaration du CA

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur :

- mensuellement et ce au plus tard le cinq (5) de chaque mois, une déclaration du CA hors taxes du mois écoulé, certifiée sincère et véritable par le Preneur, étant précisé que les chiffres ainsi communiqués pourront faire l'objet d'une diffusion interne au profit des différents exploitants du Centre ou externe au Centre, sous une forme groupée par type d'activité ;
- dans les trois (3) mois suivant la clôture de l'exercice civil, une déclaration du CA hors taxes de l'année écoulée certifiée par un expert-comptable indépendant ou un commissaire aux comptes, ainsi qu'une copie certifiée dans les mêmes conditions des déclarations de chiffre d'affaires adressées par le Preneur à l'administration fiscale pour la période concernée.

Le Preneur procédera à une ventilation du CA selon les différentes activités autorisées, la nature principale ou accessoire desdites activités ainsi que selon les modalités de réalisation des opérations définies ci-dessus, et ce de nature à permettre au Bailleur d'effectuer les contrôles requis.

#### Contrôle du CA

Le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable de son choix, à tout moment pendant cinq années à partir de la fin de chaque année civile :

- les livres et documents comptables afférents aux opérations définies ci-dessus (à savoir sans que cette liste soit exhaustive : journaux, grand livre, balance, comptes annuels ou liasse fiscale, livre de caisse ou état mensuel et annuel de caisses, état journalier de caisse issue du logiciel de comptabilité ou du système de caisse visé ci-dessus, ou tous documents détaillant les ventes par articles, bases de données des caisses, inventaire, mouvements de stocks (entrée et sortie), sales incentive/programme d'incitation à la vente du personnel de vente détaillant la nature et l'origine des opérations comptabilisées (transmis uniquement à des fins de contrôle de cohérence), ou tous autres documents qui leur seraient substitués ;
- le certificat prévu par le code général des impôts délivré par un organisme accrédité attestant de l'utilisation d'un logiciel de comptabilité ou d'un système de caisse satisfaisant à des conditions d'inaltérabilité, de sécurisation, de conservation et d'archivage des données ;

- et plus généralement tous documents établissant le CA hors taxes réalisé au titre d'un exercice annuel en ce compris les éléments permettant de reconstituer la part du CA selon le détail visé à l'article 4.1.2.2 du Titre II (et notamment les opérations au comptant, à crédit, physique ou dématérialisées).

Il les informera, à première demande de ces derniers, des supports utilisés pour la saisie des recettes, de la méthode d'intégration dans la comptabilité de sa société, du schéma comptable utilisé (numéros de comptes comptables utilisés), de l'individualisation ou non dans un compte spécifique en comptabilité analytique et du traitement opéré pour la déclaration du CA au Bailleur.

Si le Preneur exploite plusieurs établissements, il devra tenir une comptabilité analytique portant sur l'exploitation dans le Local ou une comptabilité générale détaillée par points de vente.

Pour le cas où le Preneur, malgré l'engagement pris ci-dessus, n'aurait pas produit les éléments détaillés de son CA dans le délai indiqué, la période de cinq années sera majorée de la durée nécessaire à la remise effective et complète desdits éléments au Bailleur ou à son Mandataire.

#### 4.1.2.4. Sanctions

##### (i) en cas de retard dans la transmission par le Preneur de ses déclarations

A défaut de transmettre au Bailleur ou à son Mandataire dans les délais requis l'ensemble des informations afférentes au CA selon les formes et ventilations requises, le Preneur sera redevable à titre de pénalité forfaitaire et irrévocable, huit jours après la notification d'une mise en demeure, d'une somme égale à 1/360<sup>ème</sup> du dernier loyer de base annuel toutes taxes comprises facturé par jour calendaire de retard.

##### (ii) en cas de déclaration erronée

Si le contrôle révèle une variation dans la déclaration supérieure à 0.5%, le Preneur sera redevable de plein droit d'une indemnité égale à trois mois du dernier loyer de base annuel en vigueur toutes taxes incluses sera due à titre forfaitaire et irréductible par le Preneur.

##### (iii) en cas de non transmission par le Preneur de ses déclarations et/ou en cas d'opposition du Preneur au contrôle du CA

Dans le cas où :

- le Preneur n'aurait pas transmis sa déclaration de CA à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la mise en demeure visée à l'article 4.1.2.4 (i), et/ou
  - le Preneur s'oppose au contrôle visé à l'article 4.1.2.3 du Titre II à l'expiration du délai de huit jours suivant la mise en demeure,
- le Preneur sera redevable cumulativement :
- de la pénalité journalière visée à l'article 4.1.2.4 (i) par jour calendaire de retard et
  - de l'indemnité visée à l'article 4.1.2.4 (ii).

Ces sanctions ne font pas obstacle aux actions que le Bailleur serait fondé à engager selon le droit commun ou la clause résolutoire, se cumulent entre elles et seront encourues même dans l'hypothèse où la prise en compte du CA n'aurait pas donné lieu à la facturation d'un loyer variable additionnel compte tenu de l'importance pour le Bailleur d'obtenir des informations fiables pour la gestion du Centre, indépendamment de l'application du loyer variable additionnel.

Le Bailleur pourra facturer au Preneur les frais de contrôle visée à l'article 4.1.2.3 du Titre II si l'une quelconque des infractions relevées ci-dessus était constatée. Il en sera de même si le contrôle ne pouvait s'effectuer en France.

#### 4.2. Modalités de paiement des loyers

##### 4.2.1. Dispositions générales

Le loyer annuel de base, actualisé et indexé dans les conditions ci-dessus, sera divisé par quarts, payables d'avance le 1<sup>er</sup> jour du trimestre soit tous les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année et pour la première fois à la date stipulée au Titre I. Le premier loyer sera exigible « prorata temporis » en fonction du temps restant à courir pour la fraction de trimestre concernée

AC



Les termes de loyers seront provisoirement calculés sur la base du loyer de base sauf à faire application du loyer variable additionnel lorsque le montant du chiffre d'affaires réalisé dépassera le pourcentage ou le montant de chiffre d'affaires déclenchant le paiement du loyer variable additionnel.

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. A cet effet, le Preneur notifiera par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur la date d'ouverture au public de son magasin au moins 48 heures à l'avance.

Dès la fin de la première année civile, 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 et ce, au prorata le cas échéant.

Sous réserve d'avoir obtenu du Preneur les éléments correspondants dans les conditions de l'article 4.1.2.3 du Titre II, le Bailleur établira le décompte définitif dans les six mois suivant l'expiration de l'année civile ; le Preneur s'engageant à régler, à première demande du Bailleur, le réajustement qui en résultera étant précisé que, si ce décompte fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur la facturation suivante.

#### 4.2.2. Prélèvement sur compte bancaire

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 Bail, le Preneur autorise le Bailleur ou le mandataire de son choix, à prélever selon mandat SEPA sur le compte bancaire, conformément au modèle de mandat SEPA à remettre au Bailleur ou à son mandataire à la signature ou à première demande de ces derniers accompagné d'un relevé d'identité bancaire, les sommes dues.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements. En cas d'impayé à l'échéance normale, il sera fait application des intérêts et pénalités prévus aux articles 8 et 26.2.1 du Titre II.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur remettra au Bailleur, deux mois avant la plus proche échéance, un nouveau mandat SEPA dûment complété et signé accompagné d'un Relevé d'Identité Bancaire.

#### 4.2.3. Échéancier éventuel de règlement

Dans le cas où après un défaut de paiement des loyers et charges dus dans les termes du Bail et notification d'une sommation ou d'une mise en demeure, des délais seraient accordés au Preneur pour se libérer selon l'échéancier qui serait fixé par la juridiction saisie, les règlements de chacune des échéances devront, par dérogation expresse aux stipulations de l'article 4.2.2 du Titre II, être effectués par chèque ou virement bancaire.

#### 4.2.4. Imputation des règlements

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- frais de recouvrement et de procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts,
- clause pénale,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou d'indemnités d'occupation ou de droit d'entrée ; concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- charges de fonds marketing,
- honoraires dus au titre de l'article 17 du Titre II,
- ajustements du fonds de roulement,
- provisions sur charges communes,
- charges, impôts, taxes et redevances.

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

Par dérogation à l'article 1223 du Code civil, les Parties renoncent à accepter une exécution imparfaite du Bail en contrepartie d'une réduction proportionnelle du prix.

#### 4.3. Régime fiscal

Le loyer et tous les accessoires du Bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur s'engageant à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution (en ce compris les frais divers y attachés), au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il en sera de même si le Bail devait être légalement assujéti à une autre taxe, en ce compris « la contribution annuelle sur les revenus locaux » ou toute autre taxe substituée ou s'il s'agit d'une taxe directement imputable au Bailleur ; le Preneur devant en supporter le paiement ou le remboursement sans recours contre le Bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur des impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au Preneur.

### ARTICLE 5 - DÉPÔT DE GARANTIE

#### 5.1. Fixation

Pour garantir le paiement de toutes sommes dues en exécution des obligations lui incombant au titre du Bail et de ses annexes, le Preneur verse au Bailleur à la signature du Bail un dépôt de garantie représentant un montant égal à trois mois de loyer TTC. Cette somme devra toujours être égale au quart du loyer de base annuel tel que défini par l'article 4.1.1 du Titre II, auquel s'ajoutera le cas échéant le quart du loyer des réserves. A chaque réajustement du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalité, diminué ou majoré dans les mêmes proportions que le loyer.

#### 5.2. Restitution

Cette somme non productive d'intérêts sera rendue au Preneur en fin de jouissance après remise des clefs et sous réserve du paiement de tous les loyers (en ce inclus le loyer variable additionnel) et charges (dont les provisions pour travaux ou les régularisations de charges), de même que de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

#### 5.3. Cession

En cas de cession, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant ainsi qu'il est expressément prévu par l'article 12.3.1 du Titre II.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires certifié par l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes du Preneur à la date de la prise d'effet de la cession, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur.

Le cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution de l'article 12.3.1 du Titre II.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait compte tenu de l'insaisissabilité 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 à première demande de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer facturé TTC. Cette garantie étant consentie au Bailleur pendant toute la durée à courir du Bail à compter de la date de cession.

#### 5.4. Compensation

Le Preneur autorise le Bailleur à compenser sans formalité le dépôt de garantie et le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque en vertu du Bail.

En cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie s'imputera automatiquement sur l'ensemble des créances antérieures, le solde éventuel s'imputant sur les créances postérieures.

En cas de compensation, le Preneur et le cas échéant l'administrateur ou le liquidateur judiciaire, seront tenus de compléter ou de reconstituer à première demande du Bailleur le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus dans le Bail.

Par ailleurs, d'un commun accord entre les Parties, le Bailleur exercera sur le dépôt de garantie toutes les prérogatives prévues aux articles 2333 et suivants du Code civil.

## ARTICLE 6 - CHARGES

Dans l'intention réciproque des Parties, le Bail est considéré comme net de toutes charges pour le Bailleur à l'exception des charges non refacturables au Preneur limitativement énumérées à l'article R145-35 du Code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du Bail et à compter de son entrée en vigueur. En conséquence, le Preneur aura à régler pour sa quote-part au Bailleur ou à la personne physique ou morale qu'il aura désignée la totalité des charges taxes comprises afférentes aux parties communes ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre nécessaires à l'exploitation du Local dans les conditions ci-après, étant rappelé que :

- compte tenu de la gestion unifiée de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre, et des services communs qui y sont mis en œuvre, et des caractéristiques inhérentes au concept de centre commercial, l'ensemble des parties communes ou à usage collectif est nécessaire à l'exploitation du Local,
- en fonction de la structure particulière de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre et de l'importance de leurs différentes et nécessaires parties communes ou à usage collectif, le montant des charges et prestations diffère notablement de celui d'un immeuble traditionnel,
- suite à des dépenses rendues nécessaires par la réglementation ou les compagnies d'assurance et/ou suite à des modifications ou des travaux d'extension et/ou de surélévation affectant les parties communes générales ou spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre, le montant des charges variera pour tenir compte de ces modifications.

Comme conséquence du statut juridique de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre décrit au Préambule du Titre I, le Preneur respectera les servitudes générales ou spéciales instituées.

Compte tenu de l'importance des caractéristiques, de l'attractivité et du standing du Centre pour l'exploitation du Local, l'intérêt du Preneur et l'intérêt général du Centre se confondent.

Les Parties rappellent que l'intérêt général du Centre nécessite de développer une offre commerciale structurée et diversifiée, ainsi qu'une stratégie lui permettant de se conformer aux tendances et aux attentes des consommateurs, voire de les anticiper.

En conséquence, les objectifs de maintien à un niveau attractif, les impératifs d'évolution du Centre, les actions entreprises visant à la performance environnementale et au développement durable, ainsi que le renouvellement du concept de centre commercial, participent de l'intérêt général du Centre.

A ce titre, l'intérêt général du Centre peut notamment impliquer la réalisation de travaux, y compris lourds, pendant la durée du Bail.

Le Preneur reconnaît qu'une telle faculté d'adaptation est nécessaire et qu'elle implique inévitablement des coûts qui peuvent varier pendant la durée du Bail, et auxquels il devra contribuer conformément au Bail.

Le coût de ces travaux peut avoir une influence sensible sur le montant des charges refacturé au Preneur, qui est conscient de l'importance de sa contribution à de tels travaux pour le maintien de l'économie générale du Bail.

Les Parties s'accordent pour dire qu'en conséquence, la refacturation des charges, et leur répartition dans les conditions du présent article 6, sont un élément essentiel et nécessaire à l'équilibre du Bail.

**6.1. Définition des parties d'utilité commune ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre nécessaires à l'exploitation du Local et des charges y afférentes**

**6.1.1.** Les parties d'utilité commune ou à usage collectif de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre nécessaires à l'exploitation du Local sont définies par les documents susvisés au Préambule du Titre I, et par tous documents qui les modifieront.

**6.1.2.** Elles seront générales si elles concernent des éléments de structure, des surfaces ou des locaux qui ne font pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage commun de tous les exploitants ou usagers de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre.

Elles seront spéciales si elles ne sont affectées qu'à l'usage particulier de certains exploitants.

Par « exploitants », les Parties entendent, de manière générale, les propriétaires, locataires ou tous autres commerçants ou occupants de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre.

Les parties d'utilité commune ou à usage collectif, notamment, sans que cette énumération soit limitative concernent :

- les parkings, les espaces verts ou non utilisés, le mobilier urbain, les installations d'agrément (jeux d'eau, installations et jeux pour enfants, etc), les passages pour camions et voitures, les routes, promenoirs, trottoirs, les V.R.D, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, les abris publics, les aires de chargement ou de déchargement de camions ou autres véhicules, éventuellement les stations de bus et taxis, les emplacements et équipements de recharge de véhicules non polluant ou équivalent,
- les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, etc...,
- l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique,
- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble,
- les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades,
- les toitures, verrières, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mail, rues, couloirs, gaines, rampe, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants inclinés, ascenseurs, monte-charges, climatisation, réfrigération ...), les locaux de pré-collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, etc...,
- les dispositifs de fermeture des accès du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier,
- les enseignes collectives de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre même si elles sont situées hors de l'emprise de l'Ensemble Immobilier ou du Centre, les réseaux « wifi » qui relient par des ondes radio les ordinateurs ou tout autre procédé de substitution, les machines de bureaux ou périphériques, ..., et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

**6.2. Définition des charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et afférentes aux parties d'utilité commune ou à usage collectif générales et spéciales de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre nécessaires à l'exploitation du Local**

**6.2.1.** En application des dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont les suivantes :

- Nettoyage
- Elimination des déchets
- Fonctionnement et entretien immeuble
- Liaisons mécaniques
- Espaces verts
- Sécurité incendie
- Surveillance/Sureté
- Climatisation
- Fonctionnement
- Privatifs
- Etat et collectivité
- Honoraires de gestion
- Charges non récurrentes
- Procédures et expertises
- Travaux

**6.2.2.** Au titre des différentes catégories visées à l'article 6.2.1 du Titre II, il est précisé, à titre énonciatif et non limitatif, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail des parties communes ou à usage collectif, dont il est fait état à l'article 6.1 ci-dessus et qui seront remboursées par le Preneur au Bailleur dans la limite des dispositions de l'article 6.2.3 du Titre II, comprendront notamment :

PC



CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
NETTOYAGE	Nettoyage intérieur	Nettoyage des espaces communs intérieurs (mail, hall, escaliers de secours, cabine des ascenseurs ou monte-charges, espaces techniques non dédiés aux locaux) et des bureaux administratifs
	Nettoyage extérieur	Nettoyage des espaces communs extérieurs (allées, cour, aire de livraison) et des parkings (y compris parkings souterrains), quelques soient les circonstances (en ce compris notamment le déneigement), y compris tous frais associés
	Nettoyage vitrerie façades	Nettoyage des surfaces vitrées et des façades (hors nettoyage des vitres intérieures compris dans le nettoyage intérieur)
	Règle clientèle jour	Prestation de permanence en journée dédiée aux besoins de nettoyage de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre
ELIMINATION DES DECHETS	Élimination déchets secs	Collecte, tri, enlèvement et traitement des déchets valorisables des espaces communs et produit de la vente de ces déchets, y compris taxes afférentes
	Élimination déchets humides	Collecte, tri, enlèvement et traitement des déchets humides des espaces communs, y compris taxes afférentes
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès	Gestion des accès à l'Ensemble Immobilier et/ou au Centre hors nettoyage et surveillance : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques, Mesure des flux entrant et sortant
	Autres équipements	Fonctionnement et entretien du réseau téléphonique et d'équipements spécifiques : bornes de recharge de véhicules non-polluant ou équivalent, panneau solaire photovoltaïque, méthaniseurs, bio gaz, biomasse, unité de valorisation énergétique de la biomasse, éolienne, Acquisition, location et maintenance d'équipements d'exploitation : tous moyens de locomotion copropriété (entretien) en ce compris véhicule, vélo, autre système dédiée à l'exploitation Hors équipement de sécurité
	Carnet Hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liées au suivi du carnet hygiène et environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)
	Dératisation désinsectisation	Prestations de Dératisation Désinsectisation Désinfection Densification,
	Éclairage extérieur	Alimentation et maintenance en ce compris le remplacement des moyens d'éclairage extérieurs de l'ensemble immobilier, y compris éclairage de sécurité et équipements de transformation et de distribution de l'électricité des espaces communs
	Éclairage intérieur	Alimentation et maintenance en ce compris le remplacement des moyens d'éclairage intérieurs de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre, y compris éclairage de sécurité et équipements de transformation et de distribution de l'électricité des espaces communs
	Électricité de secours	Contrat de fourniture d'électricité de secours Fonctionnement et entretien des équipements de production d'électricité de secours (groupes électrogènes, centrale IGH et/ou tout équipement technique s'y substituant), maintenance des réseaux, consommations d'énergies Y compris frais de production d'électricité de toute nature en jour de pointe (EJP)
	Gestion technique centralisée	Maintenance de l'ensemble des automates, postes de supervision, réseaux de la GTC
	Relevage	Entretien et fonctionnement des circuits hydrauliques et des pompes servant à évacuer l'eau des fosses Hors tuyaux et canalisations (sous-catégorie V.R.D Canalisations)
	Sanitaires	Tous frais ou produits liés à l'entretien et au fonctionnement des sanitaires publics dont dispositifs économes en eau : nettoyage, régie, consommations d'eau, recettes...
	Service clientèle	Services offerts aux visiteurs du Centre autres que sanitaires : accueil (hors nettoyage et hors recettes), tout équipement, systèmes ou consommables polysensoriels et notamment diffuseurs olfactifs, sonorisation et contenus sonores, location de matériel divers, décoration et adhésifs, frais liés aux espaces de repos, signalétique directionnelle non lumineuse, multimédia (wifi, entretien réseaux, bornes multimédia, diffusion digitale), outils digitaux mis en place, agencement et mobilier, tout matériel d'information de la clientèle installé dans le Centre ou à l'extérieur en ce y compris tout système d'accessibilité aux parkings en ce compris le jalonnement dynamique des parkings, objets publicitaires et « goodies » et plus généralement les services communs et/ou collectif du Centre comme notamment le service d'accueil, de promotion du Centre, gardiens d'enfants...
	Signalisation intérieure	Maintenance et fonctionnement de la signalétique intérieure lumineuse : panneaux indicateurs, enseignes lumineuses, indications sorties de secours
	Signalisation parking	Maintenance et fonctionnement de la signalétique lumineuse du parking : panneaux indicateurs, jalonnement dynamique, indications sorties
	V.R.D Canalisations	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives, et d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égoût ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux. Entretien des espaces de voirie extérieure ou intérieure
	Second œuvre	Maintenance des portes (serrures), revêtements de sols, muraux, plafonds, toitures, terrasses, façades des espaces communs, commandes relatives aux parkings
	Structure	Autres contrats ou prestations spécifiques nécessaires au fonctionnement du Centre, dont réseau extranet, plateforme internet de gestion incidents clients, Gestion de la Maintenance Assistée par Ordinateur (GMAO), Hors charges administratives (frais de réceptions, notes de frais, fournitures de bureaux...) imputées en Fonctionnement
	Personnel	Personnel technique directement à charge de la copropriété ou refacture (directeur technique et sécurité, secrétaire technique) : salaires, charges sociales, primes

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
LIAISONS MECANIQUES	Ascenseurs	Entretien et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements)
	Nacelles	Entretien et contrôles réglementaires des nacelles ou élévateurs de personnes
	Monte Charges	Entretien et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements)
	Escalators	Entretien et contrôles réglementaires des escalators (machinerie et équipements)
	Trottoirs roulants	Entretien et contrôles réglementaires des trottoirs roulants (machinerie et équipements)
ESPACES VERTS	Espaces verts intérieurs	Entretien des espaces verts intérieurs en ce y compris la décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes, frais de jardinage
	Espaces verts extérieurs	Entretien des espaces verts extérieurs, frais de jardinage
SECURITE INCENDIE	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) : têtes de détection, centrale de détection
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, contrôles réglementaires
	Sprinklers	Entretien des sprinklers : triennales, autres ...
	Portes coupe-feu	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu
	Communications	Achat/remplacement/entretien des équipements de télécommunication, abonnements spécifiques
	Extincteurs	Achat/remplacement/entretien des extincteurs
	Désenfumage et détection CO	Entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO
	Autres équipements	Achat/remplacement/entretien des autres équipements dédiés à la sécurité: colonnes sèches, audio-visuel, oxygène médical
SURVEILLANCE / SURETE	Surveillance Intérieure	Service de gardiennage dédié aux espaces communs intérieurs et abords de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre, hors parkings
	Surveillance parking	Service de gardiennage dédié aux parkings (intérieurs ou extérieurs)
	Vidéo surveillance	Fonctionnement et entretien de l'équipement de vidéo surveillance et plus généralement tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre, etc...
	Autres équipements	Achat/remplacement/entretien des autres équipements dédiés à la surveillance : boîtier de bip d'urgence
CLIMATISATION	Climatisation chaud	Entretien et fonctionnement des appareils pour production de chaleur : chaudière, batterie électriques, pompes à chaleur, géothermie, ...
		Ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire
	Climatisation froid	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro, dry-coolers, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto convecteurs, batteries terminales et modulines), pompe à chaleur, ...
		Ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire
VENTILATION	Maintenance des équipements de ventilation	
FONCTIONNEMENT	Gestion administrative	Tous frais liés à la gestion administrative du Centre, y compris déplacements et notes de frais du personnel Toutes les primes d'assurances contractées par l'Organe pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre, pour assurer ledit Ensemble Immobilier et/ou le Centre et tous les biens meubles ou immeubles les constituant - et notamment, sans que cette énumération soit limitative : - les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, responsabilité civile, dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, etc, - les pertes de loyer, ainsi que les honoraires de courtage d'assurance.
	Personnel	Personnel administratif de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Les salaires, charges sociales et primes du personnel affecté à la gestion de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre.
PRIVATIFS	Même sous-catégorie que pour les charges communes générales.	Même utilisation de la nomenclature que pour les charges communes générales. Concerne tous engagements ou consommations affectés à l'usage particulier de certains copropriétaire et/ou exploitants. La refacturation se fera sur la base de relevés lorsque cela est techniquement possible ou sur la base de la surface exploitée.
	Privatif	Uniquement les charges affectées à l'usage particulier du Preneur qui ne peuvent pas être classées dans d'autres sous-catégories déjà existantes (par exemple certaines consommations de fluides). La refacturation se fera sur la base de relevés lorsque cela est techniquement possible ou sur la base de la surface exploitée.
	Structure	Redevance pour liaison réseau extranet spécifique



CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF
ETAT ET COLLECTIVITES	Taxes et redevances	<p>Les impôts et taxes en ce compris les frais divers y attachés, étant expressément convenu que le Preneur devra rembourser au Bailleur ou à son Mandataire toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge directe ou indirecte des bailleurs, et à titre d'exemple, sans que cette liste soit limitative, la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes, redevances et impôts liés à l'usage du Local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, la taxe sur le balayage, la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères, la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les surfaces de stationnement et les entrepôts (quelle que soit la surface du Local), la taxe sur les enseignes, les taxes de rejets sur réseau public en ce compris la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe sur l'élimination des déchets en ce compris la taxe ADEME, la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public « Société du Grand Paris », les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région, les redevances de diffusion de musique en ce inclus la redevance SACEM ou toute autre redevance versée aux auteurs, compositeurs et éditeurs de musique ainsi que la redevance SPRE ou toute autre redevance versée aux artistes-interprètes et aux producteurs de phonogrammes, la contribution à l'audiovisuel public, les taxes liées à la performance environnementale du Centre et/ou de l'Ensemble Immobilier, ainsi que les taxes additionnelles aux taxes susvisées.</p> <p>Le coût éventuel résultant d'une redevance ou de tous taxes ou impôt lié à l'existence et/ou à l'utilisation du parking.</p>
HONORAIRES DE GESTION	Honoraires	<p>Honoraires</p> <p>La rémunération de l'Organe désigné pour administrer les parties communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre et les honoraires de gestion des charges de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre correspondant à 15% du montant global hors taxes des charges visées à l'article 6 du Titre II.</p>
CHARGES NON RECURRENTES	Structure	Gestion des sinistres
	Surveillance Vigipirate	Renforcement de la surveillance notamment dans le cadre de Vigipirate
PROCEDURES ET EXPERTISES	Honoraires	Honoraires d'huissiers, d'avocats dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire
	Procédure	Frais de procédure autres que des honoraires
	Expertise	Frais d'expertise dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire
TRAVAUX		<p>Tous travaux et prestations concernant les parties d'utilité commune ou à usage collectif susvisées, qu'il s'agisse d'opérations ponctuelles ou globales :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1° d'entretien, de ravalement, de désamiantage, de réfection, de reprise, de décoration, d'embellissement et de réparations grosses ou menues,</li> <li>2° de renouvellement, de remplacement, de création, d'extension horizontale ou verticale, de démolition, d'amélioration, de reorganisation, de restructuration, de rénovation,</li> <li>3° de second œuvre,</li> </ol> <p>alors même que ces travaux ou prestations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- relèveraient de l'article 606 du Code civil, sous réserve des stipulations de l'article R 145-35 du Code de commerce dans sa rédaction en vigueur au jour de la signature du Bail et à compter de son entrée en vigueur, et/ou</li> <li>- seraient occasionnés par la vétusté, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence des ouvrages, matériaux et équipements, et/ou</li> <li>- résulteraient d'une injonction administrative ou municipale, ou seraient occasionnés par la réglementation administrative en vigueur et/ou à venir, et/ou</li> <li>- seraient rendus nécessaires par l'intérêt général du Centre tel que visé au présent Bail en ce compris la performance environnementale et/ou le développement durable tels que notamment prévus dans l'annexe environnementale jointe au Bail.</li> </ul> <p>Dans le coût des travaux ou prestations, sont notamment inclus les coûts d'acquisition de l'outillage, des appareils d'élévation mécanique et de tout autre matériel d'entretien, 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 l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre ou à l'extérieur, de tout système d'accessibilité aux parkings en ce compris le jalonnement dynamique des parkings, 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 de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre, etc... de la décoration d'ambiance et éventuellement des fleurs et des plantes, des espaces verts, des infrastructures nécessaires à la diffusion de la musique, des odeurs, ..., le coût de leur entretien, de leur réparation, de leur modification, de leur remplacement ou de leur renouvellement et ce, même s'ils sont vétustes, obsolètes ou non conformes à la réglementation administrative en vigueur ou à venir, les frais de contrôle et de vérification réglementaire.</p> <p>Sont également inclus l'ensemble des coûts, frais, honoraires et primes d'assurances générés pour et/ou par la réalisation des travaux et prestations ci-dessus y compris ceux de tous les intervenants à ces travaux et prestations (en ce inclus notamment : assistants à maîtrise d'ouvrage, maîtres d'œuvre de conception et/ou d'exécution, architectes, conseils et experts techniques, contrôleurs techniques, géomètres, OPC, coordinateur SPS, coordinateur SSI, bureaux d'étude et de contrôle, et maître d'ouvrage délégué), en ce inclus aussi les frais d'études préalables à la réalisation des travaux et prestations, les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer les travaux et prestations, et les sûretés consenties dans le cadre de la réalisation des travaux et prestations.</p>

Etant ici précisé que ces charges des parties communes ou à usage collectif générales et spéciales décrites ci-dessus s'entendent de toutes prestations et/ou tous travaux, ainsi que de tous équipements et/ou toutes technologies qui viendraient à les compléter, à les développer, à les améliorer et/ou à s'y substituer. Par ailleurs, elles sont constituées de contrats, prestations ponctuelles, quote-part autres immeubles, en ce compris :

- les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et technique et/ou montants facturés par des entreprises de prestations de services extérieures (circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc ...);
- les fournitures, consommables, outillages, tenues, uniformes et équipements, pièces détachées, équipements;
- les fluides et énergies de toute nature dont renouvelables (abonnements, consommations et redevances, taxes, contributions, impôts) afférents aux prestations des contrats et au bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre;
- les prestations de contrôles réglementaires.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation.

Tout salarié qualifié du Preneur aura accès aux justificatifs dans le cadre du contrôle légal de la liquidation des charges par le Preneur, étant convenu que : (i) le Preneur s'engage à communiquer au préalable au Bailleur la liste des documents justifiant le montant des charges imputées auxquels il souhaite avoir accès ; (ii) le Bailleur s'engage à mettre à disposition du Preneur, dans un délai de 30 jours suivant la réception de ladite liste, les documents justifiant le montant des charges imputées et nécessaires aux opérations de contrôle du Preneur ; (iii) le Preneur s'engage à ce que ces documents et les informations en résultant soient traitées de manière confidentielle et à signer préalablement à leur mise à disposition un engagement de confidentialité en ce sens avec le Bailleur ; (iv) le Preneur s'engage à réaliser ses opérations de contrôle dans un délai de 30 jours à compter de la date de mise à disposition desdits documents, le délai d'accès ne pouvant excéder 30 jours, et, à l'issue de ses opérations de contrôle, à en communiquer au Bailleur les conclusions.

Par dérogation à l'article 1222 du Code civil, le Preneur ne pourra faire ou faire exécuter lui-même aucune obligation du Bailleur, notamment la réalisation de tous travaux, sans obtenir au préalable l'autorisation du juge compétent.

6.2.3. Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L145-40-2 du Code de commerce, il est précisé que les charges des parties communes ou à usage collectif, qui sont limitativement énumérées à l'article R145-35 du Code de commerce, dans sa rédaction à la date de conclusion du Bail et à compter de son entrée en vigueur, comme ne pouvant être imputés au Preneur, resteront à la charge du Bailleur.

### 6.3. Répartition des charges

La « surface exploitée » au sens de l'article L145-40-2 du Code de commerce correspond à la surface visée à l'article 1 du Titre I du Bail.

La répartition des charges est fixée au Titre I du Bail.

### 6.4. Facturation des charges

Le Bailleur ou l'Organe 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<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa quote-part de provision pour charges, impôts et taxes, correspondant au quart de ces budgets annuels 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 des budgets prévisionnels établis en début et en cours d'année et les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les exploitants du Centre en faisant apparaître les montants hors taxes et la TVA que le Preneur pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

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

Le Bailleur pourra réclamer au Preneur, à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement pourra être utilisé par le Bailleur pour assurer le financement de charges de fonctionnement exceptionnelles du Centre (ex : travaux, sécurité, ...) et, en ce cas, il devra être automatiquement reconstitué par le Preneur qui s'y oblige. En cas de départ du Local, 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.

Sans préjudice des dispositions qui précèdent, le Bailleur pourra également être amené à refacturer en cours d'année au Preneur des dépenses exceptionnelles non prévues au budget prévisionnel (ex : gros travaux, rénovation...).

Les appels de fonds seront indiqués hors taxes, la TVA étant facturée en sus au Preneur.

## ARTICLE 7 – CHARGE DE FONDS MARKETING LIEE A L'ANIMATION, LA PROMOTION COMMERCIALE ET A LA PUBLICITE DU CENTRE

### 7.1 Définition

Le Centre constitue un ensemble économique organisé, composé de magasins et services, conçu, planifié, réalisé et géré comme une unité.

L'animation, la promotion et la publicité du Centre ont pour objet :

- la communication par tous médias y compris internet ;
- le développement par les réseaux sociaux ;
- le développement de la relation client et de la fidélisation ;
- la conception et la mise en œuvre d'opérations et/ou d'événements ciblés sur le Centre ;
- le développement de services exclusifs à la clientèle ;
- les études et analyses nécessaires à l'élaboration du plan marketing du Centre ;

et plus généralement, toutes activités, opérations, événements, services concourant à l'attractivité commerciale du Centre.

Les modalités de mise en œuvre de cet objet (concepts, stratégie, plan média et/ou hors média, ...), le champ d'application (sur site ou au niveau local ou départemental ou régional ...) et la fréquence de ces opérations, seront définies annuellement et librement par le Bailleur et financées par le poste charge de fonds marketing (« Charge de Fonds Marketing »).

Aussi, le Preneur déclare et reconnaît qu'en s'implantant et qu'en exploitant un local dans un centre commercial, il adhère aux principes fondamentaux mis en œuvre dans les centres commerciaux au titre desquels figure notamment l'existence d'une politique spécifique, dédiée à la promotion, à l'animation du centre commercial, à la communication à travers les réseaux sociaux, les services exclusifs à la clientèle et financée par les preneurs des centres commerciaux.

Cette politique spécifique suppose la mise en œuvre d'événements de promotion et d'animation, comme condition de la réussite du centre commercial, de son rayonnement et de sa notoriété, et par là même du développement des commerces et entreprises qui le composent.

Le Preneur reconnaît, au titre des éléments contribuant au bon fonctionnement du Centre, et de son attractivité, la nécessité de participer au financement de ces actions à titre de charge du Bail.

La Charge de Fonds Marketing collectée sera exclusivement affectée aux actions d'animation, de promotion commerciale et de publicité du Centre par tous moyens, y compris par contrat de prestation de service ou de délégation conclu avec tout tiers qualifié.

#### (i) Détermination des opérations de promotion, d'animation et de publicité

Ces opérations seront définies annuellement et librement par le Bailleur.

Les opérations de promotion commerciale et d'animation du Centre seront décidées notamment sur la base de l'analyse « marketing » dudit Centre que le Bailleur ou son mandataire fera réaliser et des conclusions qui en découleront ainsi que du positionnement du Centre.

L'analyse marketing du Centre pourra notamment porter sur :

- une analyse du marché et de la clientèle du Centre ;
- la détermination de la concurrence et de l'environnement du Centre ;
- la définition des performances économiques du Centre ;
- le positionnement du Centre et son image ;
- la mise en place par le Bailleur d'une stratégie en adéquation avec le positionnement cible retenu et des actions de promotion ou d'animation qui en découlent ;
- la détermination des actions nécessaires à la campagne d'ouverture / re-ouverture au public du Centre.

Sauf délai plus court, l'analyse marketing sera actualisée tous les deux ans à partir de l'année d'ouverture du Centre pour définir une politique pluriannuelle de communication et d'animation du Centre. Le Bailleur pourra la diffuser en tout ou partie aux preneurs ou aux autres exploitants du Centre.

PL



Le Bailleur s'engage à informer annuellement l'organe représentatif des preneurs du Centre, des campagnes projetées au cours de l'année considérée.

(ii) Fixation du montant de la Charge de Fonds Marketing du Preneur aux charges liées à l'animation, la promotion commerciale et la publicité du Centre

Les opérations telles que décrites ci-dessus, seront financées au moyen de la Charge de Fonds Marketing versée par les preneurs du Centre et dans le cadre du plan d'action établi annuellement par le Bailleur ou son mandataire.

Le montant de la Charge de Fonds Marketing collectée par le Bailleur est déterminé au Titre I.

S'il s'avère que la Charge de Fonds Marketing n'est pas suffisante pour répondre tant à l'évolution commerciale du Centre qu'aux exigences mises en évidence par l'analyse marketing, ou pour financer une opération spécifique non prévue dans le plan d'action, elle pourra faire l'objet d'un montant complémentaire (la « Charge Complémentaire »), sans pouvoir excéder 10 % de la Charge de Fonds Marketing actualisée et indexée ; cette dernière limitation ne s'appliquant pas au cas particulier des événements directement liés à la vie ou l'exploitation du centre (opérations commerciales d'envergure exceptionnelles (ex : fêter une nouvelle décennie), ré-inauguration après rénovation ou extension majeure...).

En outre, un fonds de roulement (le « Fonds de Roulement »), correspondant pour la quote-part du Preneur à une somme égale au quart de la Charge de Fonds Marketing annuelle pourra être instituée par le Bailleur.

Actualisation de la Charge de Fonds Marketing

La Charge de Fonds Marketing sera actualisée de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, à la date de prise d'effet du Bail visée au Titre I.

L'actualisation s'effectuera en fonction de la variation de l'Indice des Prix à la Consommation Services, eau et loyers compris, dit « IPCS », et publiée mensuellement par l'INSEE et suivant la méthode fixée à l'article 4.1.1.2 du Titre II.

Indexation de la Charge de Fonds Marketing

La Charge de Fonds Marketing sera indexée de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable annuellement à la date anniversaire du Bail sur la base du même indice IPCS suivant la méthode fixée à l'article 4.1.1.3 du Titre II ; étant ici précisé que :

- la première indexation s'effectuera en prenant le montant de la Charge de Fonds Marketing de référence en vigueur au jour de l'indexation et en lui appliquant :
  - pour indice de référence, le dernier indice IPCS publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail ;
  - pour indice de comparaison, l'indice IPCS publié par l'INSEE du même mois de l'année suivante ;
- pour les années ultérieures, chaque indexation s'effectuera en prenant le montant de la Charge de Fonds Marketing en vigueur au jour de l'indexation et en lui appliquant :
  - pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation de la Charge de Fonds Marketing ;
  - pour indice de comparaison, l'indice IPCS publié par l'INSEE du même mois de l'année suivante.

Disposition commune

Le jeu des clauses d'actualisation et d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, celles-ci s'appliqueront de plein droit ; le fait de ne pas avoir immédiatement actualisé et/ou indexé la Charge de Fonds Marketing n'entraînera aucune déchéance dans le droit de l'une des Parties de réclamer l'application ultérieure de l'actualisation et/ou de l'indexation avec effet rétroactif aux dates stipulées ci-dessus.

(iii) Modalités de paiement

Charge de Fonds Marketing

Elle sera payable ainsi qu'il suit :

- pour la première fois à la date de prise d'effet du Bail, prorata temporis pour la période comprise entre la date de prise d'effet du Bail et la fin du trimestre civil en cours ;
- puis par la suite, par quart, le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil.

La Charge de Fonds Marketing sera versée par le Preneur au Bailleur pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels. Elle restera exigible des preneurs qui lui succéderont dans la jouissance du Local.

Charge Complémentaire éventuelle

La Charge Complémentaire sera payable au Bailleur, en totalité, le 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil qui suivra l'information faite au Preneur.

Prélèvement automatique

Dans les termes et conditions du Bail, le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur à prélever sur son compte bancaire lors de leurs échéances, les sommes qui sont dues au titre de la Charge de Fonds Marketing, de la Charge Complémentaire et du Fonds de Roulement le cas échéant.

En cas de départ du Local en cours d'année

Le Bailleur restituera au Preneur partie de la Charge Complémentaire versée par ce dernier, correspondant au nombre de mois entier restant à courir jusqu'à la fin du trimestre civil considéré à compter du départ du Preneur du Local.

(iv) Déclaration

En sa qualité de commerçant professionnel, le Preneur reconnaît pouvoir être exposé à des risques d'exploitation eu égard notamment à des décisions relevant de sa propre gestion, à une dégradation des conditions économiques ou à un environnement concurrentiel, lesquels peuvent avoir une incidence directe sur la fréquentation du Centre et/ou sur son Local et, par là même, sur son chiffre d'affaires.

En conséquence, le Preneur ne pourra se prévaloir des opérations d'animation, de promotion commerciale et de publicité mises en place pour réclamer une indemnité au Bailleur ou à son mandataire.

Ainsi, le Preneur a parfaitement conscience de ce que, par nature, les effets des actions promotions et d'animation ne peuvent être pleinement connus à l'avance ni garantis. Dès lors, il accepte et reconnaît que la stratégie marketing du Centre ne saurait constituer une garantie des effets directs ou indirects de ces opérations sur la commercialité du Centre, ni un engagement du Bailleur à ce titre.

**7.2 Publicité inhérente au Preneur**

Le Preneur autorise le Bailleur, les sociétés de son groupe, le syndicat des copropriétaires du Centre ou l'Association Syndicale Libre du Centre, ou leurs mandataires à utiliser à titre gracieux son nom, ses marques et logos sur tous supports pour les besoins de leurs opérations de promotion et d'animation, de marketing, de communication et/ou de publicité relatives à la présence du Preneur dans le Centre.

Le Preneur s'engage dans sa propre publicité dès lors qu'il y sera fait référence à son activité dans le Centre, à utiliser obligatoirement le nom et le logo du Centre ; l'utilisation du nom et du logo du Centre par le Preneur étant limitée aux références à l'activité du Preneur dans le Centre pendant la durée de son Bail.

**ARTICLE 8 - CLAUSE D'INTERETS DE RETARD**

A défaut de paiement d'une somme exigible (loyers, charges, accessoires, dépôt de garantie, compléments au dépôt de garantie, Charge de Fonds Marketing, honoraires, etc) à sa date d'échéance, celle-ci sera productive d'un intérêt :

- soit au taux moyen mensuel de l'EONIA tel que calculé au jour le jour sous la supervision du Réseau Européen des Banques Centrales soit au taux d'intérêt légal, le plus haut des deux taux étant retenu, majoré de 500 points de base (soit 5,00 %) l'an (à titre d'exemple, si le taux est de 1,00 %, le taux appliqué sera de 1 % + 5,00 %, soit 6 %) ;
- et ce, sous réserve de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Preneur et restée infructueuse de ce dernier en tout ou partie.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, le taux de l'EONIA viendrait à disparaître, les Parties conviennent de lui substituer :

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

Les intérêts seront dus à compter de la date d'exigibilité de chaque somme concernée, prévue ci-dessus, et, s'ils sont dus au moins pour une année entière, ils porteront eux-mêmes intérêts conformément à l'article 1343-2 du Code civil.

#### **ARTICLE 9 - PRISE DE POSSESSION DU LOCAL PAR LE PRENEUR**

##### **9.1. Mise à disposition du Local**

La date de mise à disposition du Local est stipulée au Titre I.

Le Preneur s'oblige à prendre possession du Local. Un état des lieux sera dressé à cette date soit contradictoirement et amiablement entre les Parties ou leurs représentants soit à défaut par exploit d'huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur ; étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans le Local.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue, une convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier et une nouvelle date sera indiquée sans que la prise de possession puisse avoir lieu plus de huit jours après la date initialement prévue.

Si le Preneur ne se présentait toujours pas, le Bailleur pourra considérer que le Bail :

- soit, à pris effet à la date fixée dans la convocation précitée ;
- soit, est nul et non avenue et en conséquence ne prendra pas effet, le Bailleur pouvant disposer immédiatement du Local. En ce cas, le Preneur devra verser au Bailleur, à titre forfaitaire, une indemnité correspondant à trois années de loyer de base toutes taxes comprises tel que défini à l'article 4.1 du Titre I, et ce sans préjudice des sanctions encourues sur le fondement du Code civil.

Il en sera de même si, antérieurement à la date de prise d'effet du Bail, le Preneur manifestait sa volonté de ne pas exécuter le Bail.

Les Parties reconnaissent que l'obligation de mise à disposition du Local par le Bailleur et l'obligation de prise de possession par le Preneur ne présentent aucune disproportion au sens de l'article 1221 du Code civil.

##### **9.2. Prise de possession**

Le Preneur prendra possession du Local dans l'état où il se trouvera à la date de mise à disposition et tel qu'il a été désigné au Titre I.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est totalement remplie par la mise à disposition du Local en cet état puisque celui-ci est conforme à sa destination et à l'usage que le Preneur souhaite en faire.

En conséquence, le Preneur ne pourra solliciter du Bailleur ou de ses Mandataires ni travaux de réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires (notamment en matière de sécurité, d'accessibilité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou aux textes légaux) ni d'autres travaux ; lesdits travaux devant être réalisés par le Preneur dans les conditions prévues aux articles 10 et 11 du Titre II. En conséquence, le Bailleur ne garantit ni l'état des constructions, ni les vices de toute nature apparents ou cachés, ni l'adaptation du Local à l'activité du Preneur, le Preneur étant seul en mesure de faire une telle analyse, et ce, même si les travaux nécessaires résultent d'une injonction administrative d'application immédiate auquel cas ils seront réalisés par le Preneur dans les conditions desdits articles 10 et 11 du Titre II.

#### **ARTICLE 10 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR**

##### **10.1. Travaux d'aménagement du Preneur**

**10.1.1** Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure dans le Local, sont soumis à l'accord préalable et écrit du Bailleur et devront respecter l'ensemble des dispositions du Cahier des Charges Technique Preneurs annexé au Bail, outre les autorisations administratives définitives requises.

Tout manquement du Preneur à la procédure du Cahier des Charges Technique Preneurs, entraînera obligation pour ce dernier de remettre le Local à ses frais exclusifs en son état d'origine sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail ou des textes législatifs ou réglementaires en vigueur.

##### **10.1.2 L'autorisation donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux :**

- sera une simple autorisation de principe ne garantissant pas que les travaux (i) ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine et/ou (ii) sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe et/ou (iii) sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux du Local ou du Centre ;
- ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers. 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.

Le Preneur assumera l'ensemble des responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux, supportera à ce titre toutes les conséquences de ces travaux et indemniserà le Bailleur de tous dommages directs et indirects (en ce compris les réclamations des autres preneurs ou de tiers), présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

**10.1.3** Le Preneur devra faire appel à des intervenants qualifiés, titulaires des polices d'assurances adéquates, bénéficiant d'une notoriété favorable et solvables.

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

**10.1.4** Le Preneur devra, après obtention des autorisations nécessaires, entreprendre ses travaux, et les poursuivre avec diligence.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai convenu, et n'aurait donc pas 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.

**10.1.5** Pour mettre en harmonie permanente les aménagements de son Local, visibles depuis le « mail », avec l'environnement intérieur du Centre, il est expressément convenu que l'entretien incombant au Preneur en vertu de l'article 11 du Titre II, outre l'entretien courant, implique une rénovation périodique du Local dont l'initiative lui appartient, dans des conditions telles que le Local constitue en permanence un pôle d'attraction de la clientèle et qu'il soit conforme au dernier concept de l'enseigne du Preneur dans d'autres centres commerciaux ou en pied d'immeuble.

##### **10.2. Autorisations administratives**

Préalablement à l'ouverture au public de son exploitation comme après achèvement de tous travaux en cours de Bail, le Preneur devra justifier au Bailleur de l'obtention de l'avis favorable de la Commission de Sécurité ainsi que du rapport d'un Bureau de Contrôle notoirement connu ou tout autre document attestant que les travaux réalisés sont conformes aux plans préalablement soumis au Bailleur, à l'utilisation future du Local et ont été réalisés selon les règles de l'Art et en conformité avec les textes et la réglementation en vigueur notamment en matière de sécurité du public et des contraintes environnementales.

En cas de non-conformité, le Preneur devra y remédier sans délai en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et en tiendra informé le Bailleur ; à défaut d'exécution par ce dernier quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais et risques exclusifs du Preneur en ce compris la suspension d'activité pendant la durée nécessaire.

Il en sera de même pour tous travaux imputables au Preneur, à quelque titre que ce soit en exécution du Bail, et qui ne seraient pas réalisés dans les conditions et délais requis.

#### **ARTICLE 11 - ENTRETIEN ET REPARATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR - TRAVAUX DE CONFORMITE - TRAVAUX DU BAILLEUR**

##### **11.1. Entretien et réparation du Local par le Preneur**



- 11.1.1 Le Preneur devra entretenir le Local et le rendre en fin de jouissance en bon état de réparations de toute nature, grosses ou menues, étant cependant convenu que les travaux affectant le gros œuvre en ce inclus ceux prévus par l'article 606 du Code civil seront exécutés par le Bailleur aux frais exclusifs du Preneur dans la limite des dispositions de l'article 11.1.2 du Titre II.

Le Preneur devra pendant toute la durée du Bail et ses renouvellements éventuels, maintenir en bon état d'entretien et de fonctionnement, de sécurité et propre toutes fermetures, portes, vitrages, sols, canalisations, robinetteries, installations électriques ou sanitaires, les installations techniques et notamment les installations de climatisation, l'équipement et la devanture, procéder à la remise en état de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé et/ou ce qui serait de nature à permettre la réalisation des objectifs communs tels que rappelés dans l'Annexe Environnementale.

Il devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties du Local et ce sans recours contre le Bailleur en cas d'infiltrations provenant desdits vitrages quelle qu'en soit la cause.

Le Bailleur pourra vérifier à tout moment le bon état d'entretien et de réparations du Local, sous réserve d'avoir averti le Preneur 48 heures à l'avance, sauf cas d'urgence avéré pour la sécurité des personnes et des biens.

Le Preneur devra informer dès qu'il en a connaissance, le Bailleur de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre ou dégradation et d'être notamment responsable vis-à-vis du Bailleur du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

- 11.1.2 Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L145-40-2 du Code de commerce, il est précisé que les charges des parties privatives, qui sont limitativement énumérées à l'article R145-35 du Code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du Bail et à compter de son entrée en vigueur comme ne pouvant être imputées au Preneur, resteront à la charge du Bailleur.

## 11.2. Travaux de mise en conformité

Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables au Centre et/ou à l'Ensemble Immobilier et au Local et, en particulier, sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, le développement durable, la performance environnementale, les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> en ce inclus ceux d'efficacité énergétique, la réglementation du travail, la réglementation (notamment incendie) relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP), les règles définies par l'Association Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), les prescriptions du Permis de Construire et du Dossier d'Intervention Ultimeur sur l'Ouvrage (DIUO) concernant le Centre, les prescriptions des Pompes et Mandataires de Sécurité et les servitudes passives et actives pouvant grever le Centre de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiet ni recherché pour le non respect par le Preneur des dispositions qui précèdent.

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.) qu'elles incombent au Bailleur ou au Preneur et ce, 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 des dites autorités administratives.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance des textes légaux et réglementaires relatifs à l'utilisation de tous matériaux dont la réglementation proscriit l'usage dont notamment l'amiante et des frais de contrôle et de travaux pouvant en découler et restant à sa charge dans les conditions notamment de l'article 23.6 du Titre II.

## 11.3. Contrôles sanitaires

Le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires pour assurer, conformément à toutes dispositions légales et/ou réglementaires, et à toutes recommandations d'organismes sanitaires nationaux ou agréés et/ou bureaux de contrôle relatives à :

- la sécurité et la protection de la santé des personnes dans le Local
- la protection de l'environnement dans le Local le Centre et son terrain d'assiette

Au titre du Bail, le Preneur est responsable de toute pollution du terrain et de l'immeuble découlant de l'exercice de son activité.

A ce titre, le Preneur devra le cas échéant :

- vérifier, dès que cela s'avère nécessaire en vertu de la réglementation applicable, la conformité de ses réseaux par un organisme agréé et en tenir informé le Bailleur ;
- communiquer au Bailleur le certificat de traitement des bacs à graisses.

En cas d'anomalie constatée, Le Preneur devra, immédiatement en informer le Bailleur et y remédier sans délai en justifiant auprès du Bailleur qu'il effectue toutes les démarches nécessaires ainsi que les actions correctives nécessaires dont notamment :

- la vérification de la qualité des eaux des réseaux (eaux usées et eaux pluviales) ainsi que la qualité des sols à proximité d'installations à risques (cuves enterrées, bacs à graisses, etc.) ;
- le traitement des réseaux, cuves enterrées et bacs à graisses notamment. A ce titre, il communiquera au Bailleur une copie du certificat de traitement.

## 11.4. Travaux exécutés par le Bailleur en cours de Bail

Compte tenu de l'importance pour l'exploitation du Local des travaux pouvant être réalisés par le Bailleur dans l'objectif de maintenir le Centre à un niveau attractif, le Preneur accepte de souffrir sans indemnité ni réduction de loyer quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédant-elle vingt et un jours, toutes réparations y inclus les grosses réparations, urgentes ou non, de même que tous travaux de restructuration, d'amélioration ou autres, toute construction nouvelle, toute reconstruction ou surélévation, toute extension horizontale ou verticale, toute démolition ou addition ou suppression de parkings et autres espaces, que le Bailleur pourrait faire exécuter dans le Centre ou ses abords extérieurs ou le Local et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil et même si ces travaux constituent une gêne importante excédant les troubles inhérents à tous travaux et/ou portent atteinte aux prestations de confort et d'esthétique attendues du Preneur.

Toutefois, sauf cas où la sécurité du Centre, de ses occupants et du public serait en cause ou situation d'urgence, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que pendant la réalisation des travaux et durant les heures d'ouverture du Centre, l'accès du Local soit assuré et sa visibilité préservée dans la mesure du possible.

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

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

Le Preneur renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution ou aménagement de loyers et/ou de charges du chef des faits relevés ci-dessus et ce quelles que soient les conséquences pouvant en résulter pour lui.

## ARTICLE 12 - EXPLOITATION - SOUS-LOCATION - CESSIION

### 12.1. Exploitation - Location-gérance

Le Preneur devra exploiter personnellement et de manière continue et effective le Local et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, y compris par voie de location-gérance, même temporairement, à titre gratuit ou précaire.

### 12.2. Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

### 12.3. Cession - Droits de préemption

#### 12.3.1. Cession du fonds de commerce

Le Preneur ne pourra en aucun cas céder son droit au Bail si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

La cession de fonds de commerce devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans le Local, telles que définies à l'article 3 du Titre I.

Pour une période de trois ans à compter de la prise d'effet de la cession, le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux.

Cette garantie solidaire sera due indistinctement tant par tout cédant du chef du (ou des) cessionnaire(s), que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. Le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, par dérogations à l'article L145-16-1 du Code de commerce, de 3 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

La garantie sera également acquise en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, au titre de toute somme due au titre de la période d'occupation effective du Local jusqu'à leur complète libération et remise des clés.

Le Preneur s'engage à ce que l'acte de cession reprenne l'intégralité des dispositions de l'article 12.3.1 du Titre II.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, quinze jours avant la date effective de signature par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession. Un original ou une expédition de cet acte lui sera remise sans frais dans le mois de la signature pour lui servir de titre exécutoire.

Tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte ; le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur à celui-ci dans les conditions prévues à l'article 5 du Titre II.

Le Preneur devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

A la date de prise de possession du Local par le cessionnaire, il sera dressé entre le cédant et le cessionnaire, en présence du Bailleur appelé par le cédant ou à défaut par le cessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de quinze (15) jours, un état des lieux, soit contradictoirement et amiablement, soit à défaut par exploit d'huissier, en présence et aux frais du cessionnaire, étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur, le cédant et le cessionnaire autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans le Local et que seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de mise à disposition du Local visé à l'article 7 du Titre I du Bail fera foi.

## 12.3.2. Droits de préemption

### 12.3.2.1 Droit de préemption urbain

Dans l'hypothèse où la cession envisagée se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation de notifier, préalablement et sous sa responsabilité, son projet de cession à la Commune qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce n'est qu'à l'expiration de ce délai de deux mois que le Preneur pourra purger le droit de préemption du Bailleur dans les conditions ci-après.

### 12.3.2.2 Droit de préemption du Bailleur

En cas de cession du Bail par le Preneur à l'acquéreur de son fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K-bis délivré par le Registre du Commerce et des Sociétés ;
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement ;
- l'énumération qualitative et l'évaluation du stock ;
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification individuelle des cocontractants, les conditions financières ou salariales et leur ancienneté ;
- toutes autres conditions de la vente projetée ;
- et, pour le cas où la Commune bénéficierait d'un droit de préemption, le Preneur devra justifier de la purge de ce droit.

Il est en outre précisé que :

- l'accord de principe écrit éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes du Bail ;
- à compléter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur figurant dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article ;
- la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le Bailleur manifeste par écrit sa décision d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans un délai de deux mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'oser de ce droit à préemption à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer.

Pour le cas où le Preneur aurait eu l'obligation de purger le droit de préemption urbain dans les conditions de l'article 12.3.2.1 du Titre II, ce délai sera ramené à un mois sous les réserves expresse que le Preneur ait adressé au Bailleur la lettre d'information d'exercice de ce droit dont il est fait état audit article 12.3.2.1 et qu'il ait communiqué au Bailleur tous les éléments relatifs à la cession projetée et tels qu'énumérés ci-dessus au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 12.3.2.2.

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

### 12.3.2.3 Contrôle de l'actionariat du Preneur

Le Bail est consenti en fonction de l'actionariat actuel du Preneur. Aussi, en cas de changement de contrôle envisagé du Preneur au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce - à l'exception des cessions de contrôle intragroupe au profit d'une société contrôlée ou contrôlant le Preneur au sens de L 233-3 du Code de commerce - le Preneur s'engage à notifier au Bailleur (ou à toute personne physique ou morale qu'il entendra se substituer) une promesse de vente sur le fonds de commerce exploité dans le Local comprenant le droit au Bail.

Le Preneur devra, préalablement à toute cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires.

Le Preneur devra, en conséquence, notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur l'intention par les associés ou actionnaires contrôlant directement ou indirectement le Preneur de céder les parts sociales ou actions du Preneur, en lui indiquant le cessionnaire pressenti, la valorisation du fonds de commerce exploité dans le Local et les conditions de cession dudit fonds telles que décrites à l'article 12.3.2.2 du Titre II.

Cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues.

- a) Si le Bailleur manifeste sa décision d'exercer la présente promesse de vente sur le fonds de commerce comprenant le droit au Bail, à son profit ou au profit de toute personne morale ou physique qu'il entendra se substituer, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trente jours de la réception de la notification du Preneur, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

L'acte de cession de fonds de commerce devra alors être régularisé dans le mois suivant la notification de la décision du Bailleur.



b) Dans l'hypothèse où le Bailleur ne serait pas d'accord sur le prix proposé et les conditions proposées pour le fonds de commerce comprenant le droit au Bail, le prix et les éventuelles conditions seront déterminés, à défaut d'accord entre les Parties, par un expert unique désigné en cas de désaccord des Parties par le président du tribunal de commerce de Paris statuant par ordonnance de référé à la demande de la Partie la plus diligente faite dans le mois de la notification du Preneur. La décision de l'expert ne sera pas susceptible de recours.

L'expert devra statuer selon les conditions et usages en vigueur, étant précisé que pour déterminer le prix et les conditions, l'expert devra s'en tenir aux seuls éléments relatifs au fonds de commerce et ne devra pas tenir compte du fait qu'il peut être intégré dans une cession ou une transaction plus globale.

Ce prix et les conditions seront notifiés aux parties dans un délai maximum de 30 jours à compter de la saisine de l'expert.

Chaque Partie pourra exercer un droit de repentir dans un délai de trente jours à compter de la notification du prix du fonds de commerce et des conditions fixées par l'expert.

Les frais d'expertise seront supportés à parts égales par chaque Partie, sauf si le droit de repentir est exercé auquel cas la Partie usant de cette faculté aura à payer l'intégralité des frais d'expertise.

Si aucune des Parties n'exerce son droit de repentir, le fonds de commerce sera cédé au Bailleur dans les 10 jours de la date ultime du repentir aux prix et conditions fixés par l'expert.

c) Si le Bailleur n'entendait pas préempter à l'issue des délais susvisés aux paragraphes a) et b), la cession des actions ou parts sociales telle que projetée dans sa notification pourra avoir lieu au bénéfice du cessionnaire mentionné dans la notification ci-dessus ; le cédant restant garant du cessionnaire, pendant une période de trois ans à compter de la prise d'effet de la cession, du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail.

La cession des actions ou parts sociales sera notifiée au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trente jours de la signature de ladite cession.

d) Les dispositions de l'article 12.3.2.3 du Titre II sont applicables dans tous les cas de cession des actions ou parts sociales du Preneur soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, amiable, judiciaire, par voie d'adjudication publique, etc. Par cession, il faut entendre toute vente, tout apport, fusion, scission, transmission universelle de patrimoine, échange ou autre ayant pour effet un transfert de la propriété des actions ou parts sociales du Preneur ou du contrôle effectif du Preneur.

Lesdites dispositions s'appliquent aussi à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, à la cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apport en numéraire ainsi qu'à toute augmentation de capital ayant pour effet de transférer le contrôle effectif du Preneur à un ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

Le Preneur déclare que la présente clause a été notifiée à ses associés ou actionnaires ou à toute société le contrôlant directement ou indirectement préalablement à la signature du Bail.

#### 12.3.3. Cas particuliers des fusions et des opérations visées à l'article L145-16 du Code de commerce

Dans le cadre des dispositions du deuxième alinéa de l'article L145-16 du Code de commerce, le Preneur pourra procéder à toute opération de fusion, de scission, de transmission universelle de patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou d'apport d'une partie de son actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce.

En ce cas, le Bail sera, automatiquement, transféré à la société issue de la fusion, ou à la société désignée par le contrat de scission ou à défaut aux sociétés issues de la scission, ou à la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine, ou à la société bénéficiaire de l'apport aux mêmes clauses et conditions. En cas d'apport, le Preneur restera garant de la société bénéficiaire de l'apport dans les conditions susvisées.

L'opération de fusion, de scission, de transmission universelle de patrimoine ou d'apport d'une partie de son actif sera notifiée au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les trente jours de la signature de ladite opération.

#### **12.4 Dispositions générales**

Les cessions réalisées en violation des dispositions de l'article 12.3 du Titre II seront frappées de nullité, sans préjudice notamment de la résiliation du Bail et de l'allocation de dommages-intérêts en ce qu'elles sont notamment de nature à faire échec aux stipulations de l'article 12.3.2 du Titre II.

L'article 12 constitue, dans son intégralité, un élément essentiel du Bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

#### **ARTICLE 13 - CONDITIONS D'EXPLOITATION DU LOCAL PAR LE PRENEUR**

##### **13.1. Ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation**

Le Preneur devra ouvrir son Local conformément aux jours et heures d'ouverture du Centre.

Le Preneur s'engage à ouvrir son Local le dimanche à la demande du Bailleur et à obtenir toute autorisation qui serait nécessaire, dans la mesure où il a parfaitement conscience de l'intérêt que peut représenter l'ouverture dominicale pour son exploitation.

Les Parties conviennent que ni le Bailleur ni le Preneur ne pourront solliciter une augmentation ou une diminution du loyer de base visé à l'article 4.1.1 du Titre II en cas d'ouverture ou de fermeture le dimanche.

Les Parties conviennent en outre que le loyer de base ne serait pas modifié si le Centre venait à ne plus ouvrir le dimanche.

Le Preneur a connaissance des dispositions du Code du travail qui s'imposent à lui comme à tout autre exploitant présent dans le Centre. Des lors, il accepte et reconnaît que le fait que le Centre puisse être ouvert le dimanche ne saurait constituer une garantie d'ouverture de chacune des boutiques du Centre ou du Local, celle-ci dépendant de l'accord collectif qui aura pu être trouvé par chaque exploitant, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité à ce titre.

En conséquence, le Preneur renonce à recours contre le Bailleur et son mandataire en cas d'absence d'ouverture du Centre ou de tout commerce du Centre le dimanche, et notamment à toute demande d'indemnité, de diminution, d'aménagement de loyers, de charges et de toute condition du Bail, et ce quelles que soient les conséquences pouvant résulter pour lui de cette absence d'ouverture le dimanche, l'ouverture dominicale n'étant pas un élément essentiel du Bail pour le Preneur.

À compter de l'ouverture au public de son Local, le Preneur devra le maintenir en état permanent d'exploitation effective, continue et normale : éclairées et climatisées ou chauffées, sans interruption pendant les horaires d'ouverture du Centre définis au règlement intérieur.

Il devra exploiter le Local de manière raisonnable, conformément aux usages du commerce et s'engage à ne pas faire qui puisse apporter un trouble de jouissance quelconque au Centre ou au voisinage pour racolage, bruits, odeurs, perturbations aux réseaux WFI et autres réseaux avec ou sans fil du Centre ou des autres exploitants.

Le Preneur devra 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 du Centre ou à l'Organe afin que, de manière générale, ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur assure, à son initiative, sans le concours du Bailleur et sans recours contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur du Local ou à distance contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers du Local dont il a la garde que ses installations, mobiliers ou stocks soient placés dans ou en dehors du Local et ce, quelque en soit la raison. Ainsi, la remise éventuelle du double des clés à la Direction du Centre se fait à ses risques et périls et ne l'exonère pas de la responsabilité qu'il prend au titre de la présente clause.

Pour l'inventaire de son exploitation, le Preneur pourra fermer son Local, pendant une journée chaque année, en accord exprès avec le Directeur du Centre.

### 13.2. Garnissement des lieux

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

### 13.3. Enseigne - Marque

le Preneur s'engage à maintenir, pendant toute la durée de la présente location, l'enseigne et la marque mentionnées au Titre I.

Le maintien par le Preneur d'une enseigne réputée et de la commercialisation d'une marque notoire constituent des éléments essentiels du Bail.

Néanmoins, si le Preneur n'exploite qu'une seule boutique, le Bailleur acceptera de substituer l'enseigne prévue au Bail par une autre enseigne si l'enseigne substituée n'est pas existante dans le Centre, est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes, étant précisé que toute enseigne de solderie ou de discount est interdite.

Si le Preneur exploite plus d'une boutique, le changement d'enseigne devra respecter la condition de présence dans le Centre, de notoriété et de gamme susvisée et concerner la majorité des boutiques exploitées par le Preneur.

Le Bailleur acceptera également de substituer la marque prévue au Bail par une autre marque si celle-ci est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes.

Le Bailleur devra être informé de la modification d'enseigne ou de marque envisagée au moins trois mois à l'avance et devra avoir donné un accord exprès préalable, lequel ne pourra être refusé si tous les critères susvisés au présent article sont réunis.

Tout changement d'enseigne ou de marque devra être régularisé entre les Parties par voie d'avenant au Bail préalablement à sa mise en œuvre effective.

### 13.4. Soldes - Liquidations - Ventes

Le Preneur pourra effectuer, dans le Local, des soldes dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par l'organe représentatif des Commerçants du Centre le cas échéant. Pour les jours de soldes restants, le Preneur pourra organiser librement des soldes restants conformes à la réglementation en vigueur, après information écrite préalable du Directeur du Centre, dix jours à l'avance.

Les liquidations de stock devront répondre aux autorisations administratives, aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, dont le Preneur devra informer au préalable le Bailleur et le Directeur du Centre, dix jours à l'avance.

Toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage sont interdites.

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 ; le Preneur étant cependant autorisé à présenter ses marchandises en boîtes empilées à la condition que cette présentation ne soit pas faite de manière désordonnée et inesthétique.

Toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers (fermeture du magasin, procédure collective ou autre, ...) est interdite dans le Local sauf dérogation écrite préalable du Bailleur ou de son Mandataire. De même, tout démarchage de clientèle dans les parties à usage commun ou de racolage et toute distribution de tract, de publicité ou d'objets, même ponctuels sont strictement prohibés.

### 13.5. Taxes - Impôts - Redevances

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locales la contribution économique territoriale (CET), et tous autres impôts et taxes présents ou à venir relatifs au Local dont le Preneur est le redevable légal. Il devra justifier de leur acquit à toute demande du Bailleur et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du Bail.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, dans la limite des dispositions de l'article R145-35 du Code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du Bail et à compter de son entrée en vigueur, la quote-part de tous les impôts, taxes et contributions actuels ou futures afférents au Local ainsi que la quote-part des impôts, taxes et contributions de toute nature ou tous nouveaux impôts, taxes et contributions, ou augmentations des dits impôts taxes et contributions légalement mis à la charge du Bailleur et, notamment sans que cette liste soit exhaustive : la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes, redevances et impôts liés à l'usage du Local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, la taxe sur le balayage, la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères ainsi qu'éventuellement la Taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux les surfaces de stationnement et les entrepôts, la taxe sur les enseignes, la taxe d'écoulement à l'égout, la Contribution sur les Revenus Locatifs, la taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public « Société du Grand Paris », les taxes forfaitaires sur le produit de certaines valorisations immobilières de région, et toute redevance ou taxe ou impôt liés à l'existence et/ou à l'utilisation du parking, les taxes liées à la performance environnementale, ainsi que les taxes additionnelles aux taxes susvisées.

Afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L145-40-2 du Code de commerce, il est précisé que les impôts, taxes et redevances qui sont limitativement énumérés à l'article R145-35 du Code de commerce dans sa rédaction à la date de conclusion du Bail et à compter de son entrée en vigueur, comme ne pouvant être imputés au Preneur, resteront à la charge du Bailleur.

La quote-part des impôts et taxes susvisés incombant au Preneur sera déterminée suivant la clé de répartition des charges communes générales.

Concernant l'impôt foncier la quote-part du Preneur sera déterminée au choix du Bailleur suivant la clé susvisée ou conformément à la matrice cadastrale.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux préalablement à toute refacturation au Preneur.

### 13.6. Charges et consommations personnelles du Preneur directement gérées par le Preneur

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

Dans le cas où tout ou partie de ces prestations seraient fournies par le Bailleur, celles-ci seront refacturées au Preneur au titre de la catégorie « Privatifs » visé à l'article 6.2 du Titre II sur la base de relevés lorsque cela est techniquement possible ou sur la base de la surface exploitée.

Selon les cas et si le Preneur ne bénéficiait pas d'une climatisation autonome de ses parties privatives, il en fera son affaire personnelle et en supportera le coût, sans préjudice de sa contribution aux charges générales de climatisation de l'Ensemble Immobilier.

### 13.7. Labellisation Qualité - Standards accueil et service du Centre

Le Preneur a choisi de prendre à bail des Locaux dans le Centre, centre commercial qui vise un haut standard de qualité et un haut niveau d'exigence de services ; cette démarche initiée par le Bailleur a pour objet d'ancrer durablement l'image du Centre et sa perception par les visiteurs dans une atmosphère perçue de qualité d'accueil et de services, propres à le différencier des centres concurrents. Dans le cadre de cette politique, le Centre fait l'objet d'une procédure de Labellisation Qualité (ou pour l'avenir, tout autre processus équivalent attestant de la conformité à un référentiel qualité).

Dans le cadre de sa propre exploitation, le Preneur adhère à cette démarche en contribuant activement au maintien et à l'amélioration de la qualité perçue de l'image de marque du Centre et de l'accueil et des services qui y sont associés.

Cette démarche est définie par la Charte Qualité du Centre incluse dans son Règlement Intérieur, ledit règlement étant mis à jour dès que nécessaire afin d'intégrer les éléments, droits et obligations applicables au Preneur et/ou au Bailleur nécessaires à l'instauration, le maintien ou l'amélioration des standards de qualité du Centre. L'organe représentatif des commerçants du Centre ou à défaut l'ensemble des preneurs sont préalablement informés des modifications opérées dans ce cadre.

La contribution du Preneur porte notamment sur les points suivants :

- Comportement et qualité de l'accueil ;
- Tenue de la boutique ;
- Tenue de la façade ;
- Travaux opérés dans la boutique.



Dans le cadre de la Charte Qualité (ou tout document qui s'y substituerait), la tenue de la boutique et de la façade ainsi que les travaux opérés dans la boutique devront être guidés par une exigence de qualité dans les matériaux, la signalétique, la tenue générale de la boutique et des vitrines.

Afin de parvenir au niveau de qualité souhaité, le personnel préposé du Preneur suivra annuellement une formation sur la qualité de l'accueil et les comportements conformes à la Charte Qualité. Au choix du preneur, cette formation pourra être dispensée soit en interne soit par un prestataire externe recommandé par la direction du Centre. Sur demande, le Preneur sera en mesure de justifier du suivi de cette session annuelle de formation par l'ensemble de ses préposés.

Le niveau de qualité de l'accueil des visiteurs par les Preneurs et le comportement général de leurs préposés feront l'objet d'une évaluation par tous moyens appropriés (y compris par « clients-mystère ») par le Bailleur et/ou un conseil externe dûment mandaté. Les conclusions de l'évaluation du Preneur seront portées à sa connaissance et si de besoin, un plan d'actions sera arrêté en concertation avec ce dernier.

Le Bailleur dressera annuellement un bilan sur la Labellisation du Centre (notamment sur les mesures de la qualité de l'accueil) à l'organe représentatif des commerçants ou à défaut à l'ensemble des preneurs du Centre et portera à leur connaissance les éventuelles évolutions de la politique de Labellisation Qualité du Centre.

#### **ARTICLE 14 - ESTHETIQUE - ENSEIGNE**

Toute installation d'enseignes (lumineuses ou non) 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 ou du Président de l'Association Syndicale Libre, et le cas échéant à l'obtention des autorisations administratives requises à cet effet. Il en sera de même de toute modification ultérieure de ces agencements ou de leur remplacement.

L'intégration à l'intérieur des vitrines de tous procédés de signalisation lumineux, clignotants et/ou défilants (journaux, etc), écrans digitaux, est prohibée sauf accord exprès du Bailleur.

Néanmoins, l'apposition d'affiches, bannières ou banderoles derrière les vitrines du Local est autorisée sous réserve qu'elles :

- aient pour seul but de promouvoir les produits et services offerts par le Preneur à l'exclusion de toute autre activité publicitaire ;
- ne soient pas directement collées sur les vitres mais présentées en retrait dans des supports prévus à cet effet ;
- et que, si la présentation qui en sera faite devait faire l'objet de réclamations en raison de son inadéquation avec l'esthétique du Centre, le Preneur devra, aussitôt, y remédier en se conformant aux recommandations faites par la Direction du Centre.

Le Preneur pourra également apposer sur la vitrine de son Local des affiches, s'inscrivant dans le cadre de campagnes promotionnelles nationales de son enseigne / sa marque. Cet affichage exceptionnel sur les vitrines doit, au préalable, faire l'objet d'un agrément écrit du Bailleur ou de son Mandataire ou de l'Organe en charge de la gestion du Centre.

L'apposition ou l'utilisation de quelque manière que ce soit de toutes autres affiches, bannières, banderoles, ou inscriptions sur la devanture du Local, ainsi que sur la ou les façades communes intérieures ou extérieures du Centre et le toit est interdite sauf autorisation préalable écrite du Bailleur. Cette autorisation, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable à tout moment sous réserve d'un préavis de 15 jours calendaires.

#### **ARTICLE 15 - UTILISATION DES PARTIES COMMUNES OU A USAGE COLLECTIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET/OU DU CENTRE**

##### **15.1. Observation des règlements**

Le Preneur s'oblige à respecter les clauses et stipulations des documents, régissant l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre, existants ou à venir et dont il déclare connaître les dispositions actuelles.

En conséquence, il devra suivre les recommandations ou directives de l'Organe.

##### **15.2. Travaux**

Le Bailleur ou l'Organe pourra, si nécessaire, interdire l'accès de tout ou partie des surfaces communes ou à usage collectif, placer des bornes privées ou prendre toute mesure à cette fin.

De même, il pourra en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes ou à usage collectif pour y effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des rénovations, des restructurations, des changements ou modifications.

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Bailleur ou le cas échéant le Syndicat des copropriétaires ou le président de l'ASL, ou l'Organe, aura la faculté, pendant la durée du Bail, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, d'apporter tout changement, d'effectuer toute extension ou modification temporaire ou définitive des parties communes ou à usage collectif, de modifier ou supprimer tout accès, tout escalier ou escalator, de décider de l'addition ou de la suppression de tout parking, de la création de tout mail nouveau, de la suppression ou de la modification de tout mail, de procéder à toute extension horizontale ou verticale du Centre, de modifier le plan de commercialisation du Centre.

Toutefois, mais sauf cas où la sécurité du Centre, de ses occupants et du public serait en cause, le Bailleur ou le cas échéant le Syndicat des copropriétaires ou le président de l'ASL, ou l'Organe constitué pour la gestion des parties communes, s'engage à faire ses meilleurs efforts pour que, pendant la réalisation de ces travaux et durant les heures d'ouverture du Centre, l'accès du Local soit assuré et sa visibilité préservée dans la mesure du possible.

Compte tenu de l'importance pour l'exploitation du Local des travaux pouvant être réalisés par le Bailleur dans l'objectif de maintenir le Centre à un niveau attractif, le Preneur accepte de souffrir l'ensemble des travaux du Bailleur visés ci-dessus et renonce à toute demande d'indemnité ou de diminution de loyers ou de charges de ce chef et ce quelles que soient les conséquences pouvant en résulter pour lui.

##### **15.3. Dispositions spécifiques aux parkings du Centre**

Dans l'hypothèse d'une mise en œuvre d'une politique de gestion des parkings par le Bailleur ou le cas échéant le Syndicat des copropriétaires ou le président de l'ASL, ou l'Organe habilité, le Preneur s'oblige à s'y conformer et à la faire respecter par ces salariés et contractants intervenant dans le Centre. Enfin, il est rappelé que le Bailleur ou le cas échéant le Syndicat des copropriétaires ou le président de l'ASL, ou l'Organe aura la faculté d'exiger du public une redevance pour l'utilisation de tout ou partie des parkings.

Le Titre I complètera le cas échéant les dispositions relatives aux parkings du Centre.

#### **ARTICLE 16 - REGLEMENT INTERIEUR**

Le règlement intérieur annexe au Bail précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du Centre défini au Preamble du Titre I. Il pourra être modifié à tout moment dans les conditions visées audit règlement et s'impose à tous les exploitants du Centre.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ce règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, par ses fournisseurs et prestataires de service.

Toute modification au Règlement Intérieur sera portée à la connaissance du Preneur par tous moyens, étant précisé que le Règlement Intérieur sera, à tout moment, à la disposition du Preneur dans les locaux de la Direction du Centre.

#### **ARTICLE 17 - MISSIONS D'ANALYSE, ASSISTANCE ET CONSEIL**

Pour les locaux commerciaux lui appartenant, le Bailleur a décidé de confier à un ou plusieurs mandataires de son choix des missions d'analyse, assistance et conseil dans le cadre de l'exploitation du Centre.

En conséquence, le Preneur s'engage à respecter les directives de ce(s) mandataire(s) dans l'exercice des missions ainsi confiées et à payer au Bailleur, aux mêmes périodicités que les loyers et/ou indemnité d'occupation, et dans les mêmes conditions, les honoraires dus en exécution des missions susvisées et fixés à 3% du montant total des loyers et/ou indemnité d'occupation hors taxes hors charges.

#### **ARTICLE 18 - NON CONCURRENCE**

Le Preneur, en intégrant le Centre, s'oblige à déployer tous ses efforts pour développer et conserver la meilleure des exploitations dans le Centre.

Par conséquent, le Preneur, les sociétés contrôlées ou le contrôlant au sens de l'article L233-3 du Code de commerce, le cas échéant ses franchisés, son franchiseur s'il est titulaire d'un contrat de franchise, s'interdisant d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire dans le Centre ou située à une distance fixée au Titre I du Bail et mesurée à partir d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier ; ces stipulations s'appliquent à compter du jour de la signature du Bail et pendant toute sa durée, ses éventuels renouvellements ou prorogations.

Toute violation du présent engagement rendra exigible de plein droit après simple mise en demeure de payer tous dommages et intérêts, et pertes de toute nature subis par le Bailleur. Ce dernier ayant en outre la possibilité de mettre en œuvre la clause résolutoire du Bail.

La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du Preneur, des sociétés contrôlées ou le contrôlant au sens de l'article L233-3 du Code de commerce, le cas échéant de son franchiseur, de maintenir à l'intérieur du périmètre de non-concurrence une exploitation préexistante dont la liste exhaustive est précisée dans le Titre I.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'information des personnes engagées par la présente clause et en demeurera garant vis-à-vis du Bailleur.

## **ARTICLE 19 - ASSURANCES**

### **19.1. Assurances souscrites pour le compte du Bailleur**

#### **19.1.1. Assurance des biens**

L'Organe, ou, à défaut, 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, notamment 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 assurance s'étend aux pertes financières qui seraient supportées par le Bailleur en cas de réalisation de l'un de ces risques.

Les biens sont assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf.

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.

#### **19.1.2. Assurance de responsabilité**

L'Organe, ou, à défaut, le Bailleur, a souscrit un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incombent du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers (Responsabilité Civile).

#### **19.1.3. Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux ou de construction nouvelle**

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

- une police « Responsabilité Civile », pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- une police « Dommages Ouvrage » conformément à l'article L. 242-1 du Code des assurances ;
- s'il l'estime ou l'a estimé nécessaire, une police « Tous Risques Chantier », pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

### **19.2. Assurances souscrites par le Preneur**

#### **19.2.1. Assurance des biens et pertes d'exploitation**

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

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques ;
- dégâts des eaux ;
- tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme ;
- catastrophes naturelles ;
- vol ;
- bris de glace ;
- a) l'intégralité de ses aménagements.
- b) son mobilier, son matériel, ses marchandises et, en général, l'ensemble de ses biens et de ceux dont il a la garde ou dont il est dépositaire.

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.

- Le Preneur souscrita une police couvrant les pertes d'exploitation dans le cas de dommages ayant affecté les biens assurés par le Preneur et/ou par le Bailleur.

- 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.

#### **19.2.2. Assurance de responsabilité**

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

- dommages corporels : 4.500.000 € (quatre millions cinq cent mille euros) ;
- dommages matériels et immatériels consécutifs : 760.000 € (sept cent soixante mille euros).

#### **19.2.3. Assurance souscrites par le Preneur en cas de travaux**

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

- une police « Responsabilité Civile », en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux ;
- s'il l'estime ou l'a estimé nécessaire :
  - une police « Dommages Ouvrage » conformément à l'article L. 242-1 du Code des assurances ;
  - une police « Tous Risques Chantier », pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à la réception définitive de ceux-ci.

### **19.3. Obligations du Preneur**

Le Preneur devra adresser au Bailleur, préalablement à la prise d'effet du Bail, des attestations d'assurance détaillées mentionnant les garanties d'assurance délivrées.

Le Preneur devra maintenir ces assurances pendant toute la durée du Bail et en justifier à première demande du Bailleur.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les contrats d'assurances mentionnés ci-dessus, le Bailleur pourra appliquer les sanctions prévues à l'article 26 du Titre II.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, préalablement à la prise d'effet du Bail et en cours de Bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque.

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.

PC



En cas de non conformité avec ces exigences entraînant 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 ce dernier et 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 au Bailleur 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.

Enfin, le Preneur contribuera pour la quote-part attachée au Local au coût des polices d'assurance, définies aux articles 19.1.1 et 19.1.2 du Titre II et souscrites pour le compte du Bailleur.

#### **ARTICLE 20 - RESPONSABILITE ET RECOURS**

D'une manière générale, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur, toute société de son Groupe, le Mandataire et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renoncements à recours de ses propres assureurs pour les cas suivants :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres, ou ceux dont il a la garde ou dont il est dépositaire, ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques ;
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans le Local ou dans les parties communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance ;
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du Centre ;
- en cas d'agissements anormaux des autres commerçants du Centre, de leurs personnels ou de leurs fournisseurs, des clients ;
- en cas de défaut d'exploitation des autres locaux du Centre ou de certains d'entre eux ;
- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la téléphonie, de l'internet, du Wifi, de la climatisation, du système incendie et/ou de sûreté ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre ;
- en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à toute société de son Groupe, 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.

#### **ARTICLE 21 - VISITE DU LOCAL LOUE**

Le Bailleur se réserve le droit, ainsi que 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 lui incombant ou de faire visiter pendant les heures d'ouverture dudit Local.

Pour toute visite et sauf cas d'urgence, le Preneur devra être prévenu 48 heures à l'avance par tout moyen et notamment par télécopie ou courriel.

#### **ARTICLE 22 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE**

22.1 Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel de mobilier, matériel et stock, justifier par la présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour l'année écoulée que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

22.2 Le Preneur devra, également, rendre le Local en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du Bail et le restituer libre de tous mobiliers, matériels et stocks et agencements.

Le Preneur devra laisser le Local en son état initial c'est à dire sans les aménagements qu'il a réalisés et ce, en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives le tout à ses frais exclusifs, étant expressément convenu que, l'autorisation éventuelle donnée par le Bailleur à la réalisation des travaux du Preneur, ne limite aucunement cette obligation de remise en état initial par le Preneur. Le Bailleur pouvant expressément y faire accessions en fin de jouissance et sans indemnité dans le cadre de cette autorisation.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du Bail, il pourra être procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son Mandataire, au constat de l'état du Local, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur. En toutes hypothèses, cet état des lieux aura lieu lors du départ effectif du Preneur ; il sera dressé à cette date soit contradictoirement et amiablement entre les Parties ou leurs représentants soit à défaut par exploit d'huissier à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur ; étant ici précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans le Local.

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

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

22.3 Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou de son Mandataire, le Bailleur fera dresser l'état des lieux, qui sera considéré de convention expresse entre les Parties comme contradictoire, et fera chiffrer le montant desdites réparations.

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

Dans ce cas, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité établie conformément à l'article 26.2.4 du Titre II majorée des charges et calculée prorata temporis pendant le temps d'immobilisation du Local nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur au-delà de l'expiration du Bail.

#### **ARTICLE 23 - DÉCLARATIONS**

23.1 Sur les obligations administratives, fiscales et sociales du Preneur

Le Preneur déclare qu'il fera son affaire personnelle, pendant le cours du Bail, de l'accomplissement de toutes les formalités juridiques, fiscales et administratives relatives à son exploitation dans le Local et qu'il effectuera, en conséquence, toutes les déclarations et s'acquittera de tous les impôts et taxes selon la législation en vigueur de telle sorte que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet.

Le Preneur s'engage de manière irrévocable à garantir le Bailleur de toutes les conséquences liées au manquement des obligations susvisées.

23.2 Sur la reprise des engagements pris par le Preneur lors de la signature du Bail

Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, justifiera auprès du Bailleur :

- de l'immatriculation au Registre du Commerce de ladite société ;
  - que le signataire a bien la position de mandataire social dans la société immatriculée en même temps que celle d'associé (ou d'actionnaire) majoritaire ;
  - et que la société a bien repris les obligations du Bail ;
- et ce au plus tard à la date de prise d'effet du Bail.

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

23.3 Sur l'état de solvabilité du Preneur

Le Preneur tant en son nom qu'au nom de ses représentants légaux et de ses actionnaires ou associés majoritaires

- confirme l'exactitude des indications le concernant telles qu'elles figurent en tête du Bail ;
- déclare que, au jour de la signature du Bail, le Preneur est solvable et en mesure d'acquitter le montant du loyer contractuel défini ci-dessus ;
- déclare n'être et n'avoir jamais été, ni ses actionnaires, associés, ni ses représentants légaux, en état de redressement judiciaire, liquidation judiciaire, procédure de sauvegarde ou sauvegarde accélérée, ou cessation de paiements ;
- ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une censure quelconque de nature à restreindre sa capacité ou ses pouvoirs ;
- avoir tous pouvoirs pour signer le Bail ;
- avoir parfaitement apprécié et analysé la portée des engagements et obligations résultant du Bail au regard de ses capacités notamment financières.

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

#### 23.4. Sur les actes et faits antérieurs à la signature du Bail

Le 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.

Le Preneur s'engage à ne pas se prévaloir à l'encontre du Bailleur de tous documents, informations, plaquettes ou autres relatifs au Local et au Centre, que ce dernier ou toute autre personne lui aurait remis ou dont il aurait pu avoir connaissance et qui n'ont aucune valeur contractuelle ce qu'il reconnaît et accepte.

#### 23.5. Sur les documents annexés ou remis en vertu du Bail

Le Preneur déclare avoir apprécié sous sa seule responsabilité l'ensemble des facteurs de commercialité du Centre ainsi que du Local donné à bail.

En conséquence, le contenu et l'exactitude de tous documents techniques, y inclus ceux repris dans les annexes jointes au Bail, émis par tout organisme, sachant, expert, tiers aux présentes, qui ont été ou seront remis au Preneur par le Bailleur ou ses Mandataires ne sont pas garantis par ces derniers, lesdits documents n'engageant que leurs auteurs, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

#### 23.6. Sur la recherche de matériaux dont la réglementation proscribit l'usage dans les constructions du Bailleur

Le Preneur déclare que le Bailleur a satisfait ses obligations d'information en matière d'amiante.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de Bail, le Preneur devra se conformer à la législation en vigueur relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition, à des matériaux ou des substances dont la réglementation proscribit l'usage, dont l'amiante, et s'engage, de manière générale, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité et la santé des travailleurs et/ou des occupants du Local ou du Centre.

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

En outre, le Preneur et ses entreprises, maîtres d'œuvre etc... conservent leur obligation de recherche sur les matériaux sur lesquels ils peuvent être amenés à intervenir.

#### 23.7. Sur les risques naturels, sismiques, miniers et technologiques, et des secteurs d'information sur les sols – Sur les contraintes en matière environnementale – Sur les Secteurs d'information sur les sols

23.7.1 Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels, sismiques, miniers et technologiques, et des secteurs d'information sur les sols auquel le Local au titre du Bail est ou a été exposé, conformément aux dispositions des articles L 125-5, L 125-6 et L 125-7 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et ce, selon état des servitudes « Risques » et d'Information des Sols (ESRIS) qui demeure joint en ANNEXE aux présentes.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur, qu'à ce jour et qu'à sa connaissance, les biens objet du Bail, n'ont subi aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. Assur., art. L125-2) ou technologiques (C. Assur. art. L128-2).

En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire.

23.7.2 Dans le cadre d'une politique de développement durable, telle qu'elle résulte notamment des dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 dite « Grenelle I » et de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II », le Bailleur a élaboré un plan d'action, visant à la performance environnementale tant des parties à usage commun de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre que du Local.

L'annexe environnementale, jointe au Bail, en définit les principes et fixe les règles à prendre en compte pour l'aménagement et l'occupation du Local.

En conséquence, conformément à cette annexe le Preneur communiquera les données attendues, et adaptera si nécessaire et à ses frais, le Local aux spécifications décrites.

Dans cette optique, le Bailleur ou son mandataire et le Preneur conviennent de se rencontrer à l'invitation du Bailleur et, à minima une fois par an à l'effet, notamment, de faire un bilan des actions et de la performance environnementales du Centre et du Local et de définir les initiatives et les objectifs coordonnés dans ce domaine pour la période à venir.

Par ailleurs, les Parties conviennent que, dans l'éventualité où une réglementation imposerait des objectifs de performance environnementale plus contraignants, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, ces objectifs remplaceront de plein droit les objectifs décrits dans ladite annexe ; les Parties acceptent d'y apporter les modifications qui s'avèreraient nécessaires pour atteindre les objectifs réglementaires.

Enfin, de manière générale, le Preneur supportera toutes les conséquences qui s'attachent aux réglementations visées ci-dessus et déférera, à ses frais exclusifs, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner tant du Bailleur que des autorités compétentes concernant l'utilisation qu'il ferait du Local. Dans le cas où les travaux qui en résulteraient relèveraient de l'article 606 du Code civil, ils seront exécutés par le Bailleur aux frais exclusifs du Preneur dans la limite des dispositions de l'article R145-35 du Code de commerce, dans sa rédaction à la date de conclusion du Bail et à compter de son entrée en vigueur.

23.7.3 L'article L 125-7 du Code de l'environnement prévoit lorsqu'un terrain est situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 du Code de l'environnement que soient jointes au Bail les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L 125-6 du Code de l'environnement d'un commun accord entre elles, les Parties conviennent d'annexer ultérieurement au Bail par voie d'avenant les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L 125-6 du Code de l'environnement dès lors que les secteurs d'information sur les sols auront été arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département dans lequel est situé le Centre et que le Centre serait situé dans un de ces secteurs d'information sur les sols. En conséquence, le Preneur s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur et de son mandataire à ce titre.

#### 23.8 Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant sur l'Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II » et de l'arrêté du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement du 18 avril 2012, un diagnostic de performance énergétique (« DPE ») est joint en ANNEXE des présentes.

Il est communiqué conformément à la loi Grenelle II à titre informatif et ne saurait être opposable au Bailleur. Le Preneur ne pourra donc s'en prévaloir pour quelque cause que ce soit notamment au regard des travaux de mise en conformité qui pourraient résulter du Grenelle II ou de ses suites.

#### ARTICLE 24 - MODIFICATIONS - TOLERANCES - INDIVISIBILITE

##### 24.1. Faculté de substitution

Si, pendant la durée du Bail, de sa tacite reconduction ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété de tout ou partie de l'immeuble, par tous moyens de droit, à une personne physique ou une personne morale, celle-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur dans tous les droits et obligations résultant du Bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au Bail.

PC



Si le Preneur bénéficie d'une faculté de substitution stipulée au Titre I, il devra notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, la personne physique ou morale qui lui est substituée avant la prise d'effet du Bail ; le Preneur restant garant et solidaire de la société qu'il s'est substituée pendant toute la durée du Bail, répondant ainsi solidairement du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupations dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du Bail.

#### 24.2. Modifications - Tolérances

Toute modification du Bail ne pourra résulter que d'un avenant signé des Parties

Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées au Bail, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, elle pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

#### 24.3. Indivisibilité du Bail

Par ailleurs, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur

En cas de co-Preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Les Parties conviennent toutefois que si la validité de tout ou partie de l'une des clauses du Bail devait être remise en question, cela n'affecterait pas la validité du reste de la clause ou du Bail, qui continuera à s'appliquer entre les Parties, sans préjudice des dispositions de l'article 24.4 du Titre II.

#### 24.4. Intangibilité de l'économie du Bail

24.4.1 Le Préambule et les Annexes font partie intégrante du Bail.

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

24.4.3 Les Parties entendent enfin préciser que le Preneur ne pourra suspendre l'exécution de son obligation ou résilier le Bail en cas de force majeure, par dérogation à l'article 1218 du Code civil, mais sans préjudice néanmoins des dispositions de l'article 1722 du Code civil

### ARTICLE 25 - FRAIS ET HONORAIRES

Les frais afférents aux présentes fixés au Titre I sont à la charge du Preneur. Ils seront versés à la société, ou au professionnel en charge de rédiger ledit Bail.

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

De convention expresse entre les Parties, à première demande du Bailleur, lors de la signature du Bail ou pendant son cours, un exemplaire original du Bail sera déposé au rang des minutes du notaire désigné par le Bailleur.

A cet effet, le Preneur s'engage à fournir au notaire désigné par le Bailleur, les documents ci-après :

- statuts certifiés conformes ;
- décision d'assemblée générale nommant le représentant légal certifié ;
- extrait k-bis datant de moins de trois mois ;
- certificat de non faillite ;
- pouvoir du signataire s'il n'est pas le représentant légal.

Les frais et honoraires y afférents seront supportés par le Preneur qui s'engage à les régler au Notaire, le jour de la signature de l'acte de dépôt avec reconnaissance d'écriture et de signatures, dans une limite de trois mille euros (3000 €) (TVA en sus au taux en vigueur au jour du règlement), auxquels il conviendra d'ajouter les frais de timbre, d'enregistrement et de copie exécutoire.

### ARTICLE 26 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS GENERALES - MEDIATION - ARBITRAGE

#### 26.1. Clause résolutoire

Il est expressément stipulé que, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, fraction de terme ou rappel de loyer dû après une fixation amiable, judiciaire ou arbitrale, dépôt de garantie ou fonds de roulement ou leurs compléments, indemnité d'occupation due en cas de maintien dans les lieux dans les termes de l'article L145-28 du Code de commerce, charges, accessoires ou pénalités à leur échéance, Charge de Fonds Marketing, reconstitution du dépôt de garantie et/ou son complément ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail et de ses annexes, et un mois après un commandement ou une mise en demeure par exploit d'huissier demeuré infructueux, le Bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et ce, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Réfères territorialement compétent conformément aux stipulations de l'article 30 du Titre II pour constater le manquement, déclarer acquise la clause résolutoire et ordonner l'expulsion du Preneur.

Les dispositions du présent article constituent un élément essentiel du Bail

#### 26.2. Sanctions générales

##### 26.2.1 Indemnités forfaitaires

A défaut de paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du Bail, et notamment des loyers et accessoires à leur échéance, et du seul fait de l'envoi par le Bailleur d'une lettre consécutive à cette défaillance, restée infructueuse quarante-huit heures après sa première présentation, comme en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement ou d'une mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire.

Celle-ci sera due indépendamment des intérêts de retard dont le règlement est prévu par l'article 8 du Titre II.

##### 26.2.2 Frais imputables au Preneur

Tous honoraires et frais de recouvrement ou de procédure (mise en demeure, commandements, sommations, frais de poursuites ou mesures conservatoires ...), ou tous autres frais de poursuite engagés par le Bailleur pour faire respecter les présentes, en ce inclus les honoraires d'avocat quel que soit leur montant, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification nécessaires par application des articles L141-5 à L143-23 du Code de commerce sont à la charge du Preneur qui s'y oblige ; étant précisé que si une décision de justice a été rendue entre les Parties sur la prise en charge de ces honoraires, celle-ci prévaudra.

##### 26.2.3 Conservation par le Bailleur du Dépôt de Garantie

Si le Bail est résilié dans les termes de l'article 1217 du Code civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toute autre cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

##### 26.2.4 Indemnité d'occupation

De la prise d'effet de la résiliation jusqu'à la reprise des lieux par le Bailleur, le Preneur sera débiteur de plein droit, prorata temporis, d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer annuel exigible majoré de 50%, auquel s'ajoutera la TVA ainsi que les charges, impôts, taxes et plus généralement tous accessoires du loyer dus par le Preneur au titre du Bail.

En outre, le Preneur devra réparer l'intégralité du préjudice du Bailleur du fait de la résiliation fautive (perte de loyer durant la période de relocation, perte de valeur de loyer, remboursement de la participation du Bailleur aux travaux, de la franchise et des aménagements de loyer).

##### 26.2.5 Infractions au Règlement Intérieur

Sans préjudice de la clause résolutoire visée ci-dessus, il est rappelé que toute infraction au Règlement intérieur du Centre, constatée par le Directeur du Centre ou un huissier de justice mandaté par le Bailleur sera sanctionnée par les pénalités prévues audit Règlement Intérieur

#### 26.2.6. Non ouverture

A défaut de maintien du Local en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption, pendant les jours et horaires d'ouverture du Centre définis au Règlement Intérieur, et du seul fait du constat par le Directeur du Centre ou un huissier de justice mandaté par le Bailleur de cette défaillance, le Bailleur pourra poursuivre l'exécution forcée du bail sous astreinte et/ou mettre en jeu la clause résolutoire et/ou faire valoir tous autres droits et actions.

#### 26.3. Médiation

##### 26.3.1. Principe

A l'exception des différends portant sur (i) la mise en jeu de la clause résolutoire (et notamment le recouvrement des loyers, charges et accessoires du Bail) lesquels resteront notamment soumis dès le constat de l'infraction aux dispositions des articles 26.1 et 26.2 du Titre II et (ii) ceux relatifs au renouvellement et au refus de renouvellement lesquels resteront régis par les articles 26.4 et 27 du Titre II, chacune des Parties aura la possibilité de recourir à la médiation pour toutes les contestations qui viendraient à se produire à propos de la validité, l'interprétation, l'exécution ou l'inexécution, l'interruption ou la résiliation du Bail et ce, dans les conditions décrites ci-après.

De convention expresse entre les Parties, le recours à la médiation ne constitue pas une remise en cause des dispositions du Bail lesquelles ont été consenties ou acceptées par les Parties en pleine connaissance de cause.

Par ailleurs, si le délai imparti à la médiation devait venir en concours avec un des délais stipulés au Bail, il sera interruptif, sauf délai impératif de rigueur (forclusion, prescription, ...), de ces délais qui reprendront, ainsi, leur cours normal à défaut d'accord des Parties à la date d'établissement du procès-verbal du médiateur augmenté du délai engendré par ladite médiation.

##### 26.3.2. Conditions

1. La Partie qui entendra faire application de la présente clause en avertira l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception en visant expressément le présent article et en proposant une liste de trois personnes maximum susceptibles d'être retenues comme médiateur.

Les Parties auront, à compter de la réception de cette lettre, un délai de :

- sept (7) jours pour choisir un médiateur d'un commun accord soit dans la liste proposée par le demandeur à la médiation soit en dehors de celle-ci, étant expressément convenu que ce médiateur devra être un professionnel reconnu du sujet à traiter ;
- quinze (15) jours pour saisir le médiateur.

Le médiateur réunira alors les Parties en vue de rechercher un accord. La mission du médiateur ne pourra excéder un délai de deux (2) mois à compter de sa saisine.

Les frais et honoraires de ce médiateur seront répartis pour moitié entre les Parties.

2. A défaut de réponse sur le choix du médiateur, ou en cas de désaccord des Parties sur le choix du médiateur, ou en l'absence de saisine du médiateur, et ce dans les délais susvisés, ainsi qu'en cas d'échec de la médiation, chacune des Parties reprendra ses droits quant à l'exécution de l'une quelconque des clauses du Bail et la Partie la plus diligente saisira la Juridiction compétente qui statuera sur le litige qui lui est soumis suivant les règles applicables en la matière.
3. La médiation conservera un caractère confidentiel entre les Parties qu'un accord ou non soit intervenu entre elles et ne pourra plus être mise en œuvre si un simple exploit d'huissier a, déjà, été notifié à propos du différend en question.

#### 26.4. Arbitrage

##### 26.4.1. Principe

Par exception au recours aux instances judiciaires, tout différend éventuel portant sur le renouvellement ou le refus de renouvellement du Bail, ce qui inclut la fixation du loyer de renouvellement, la fixation des indemnités d'éviction et la fixation des indemnités d'occupation, sera, de convention expresse entre les Parties, réglé par voie d'arbitrage dans les conditions ci-après.

##### 26.4.2. Nomination des arbitres

Il sera constitué un collège arbitral, composé de trois arbitres, nommés par les Parties dans les conditions suivantes :

- La Partie la plus diligente fera connaître à l'autre Partie, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier notifiée ou signifiée à l'adresse tenant lieu d'élection de domicile du Bail, son intention de recourir à l'arbitrage en lui indiquant le contexte dans lequel s'inscrit sa demande ainsi que les coordonnées de l'arbitre qu'il a choisi étant entendu que, celle-ci pourra intervenir au plus tôt dans les douze mois qui précèdent l'expiration du Bail ou, à tout moment, au cours de la tacite prolongation.
- L'autre Partie lui fera connaître dans le délai de trente (30) jours suivant la réception de ladite lettre ou de la signification de l'exploit d'huissier et ce, par lettre recommandée avec avis de réception ou par exploit d'huissier, les coordonnées de l'arbitre qu'elle aura elle-même choisi.
- A défaut de réponse de celle-ci dans ce délai et prorogé de 8 jours pour le cas où l'une des Parties contesterait les qualités requises pour l'arbitre, l'autre Partie pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, par une décision insusceptible de tout recours de désigner les arbitres nécessairement choisis parmi les options définies ci-dessous.
- Les deux arbitres ainsi désignés choisiront d'un commun accord un tiers arbitre selon les options sous-désignées, dans le délai de quinze (15) jours de l'acceptation de sa mission par le dernier arbitre ; étant entendu que celui-ci sera le Président du collège arbitral.

A défaut de désignation du tiers arbitre dans le délai ci-dessus, la Partie la plus diligente pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, par une décision insusceptible de tout recours de désigner le tiers arbitre, nécessairement choisi en regard des options sous visées.

Les arbitres devront accepter ou refuser la mission dans le délai de quinze (15) jours de la notification de leur désignation qui leur sera adressée par la Partie la plus diligente. A défaut, ils pourront être remplacés par un autre arbitre choisi selon les conditions et options susvisées par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, insusceptible de recours.

- Les arbitres seront choisis amiablement par chacune des Parties ou judiciairement, parmi les personnalités suivantes et sous la double condition qu'ils soient formés à l'arbitrage et spécialisés dans l'estimation immobilière de commerce, à savoir :
  - le Président de la Compagnie Nationale des Experts Judiciaires en estimations immobilières et inscrits auprès de la Cour d'Appel ou tout Expert figurant sur la liste de la Cour de Cassation ou d'une des Cours d'Appel ;
  - toute personne que le Président des fédérations ou organismes professionnels, spécialisés dans le Développement du Commerce et auxquels l'une des Parties adhère, tels que PROCOS (Fédération pour l'urbanisme et le développement du Commerce spécialisé), CNSH (Conseil National des succursalistes de l'habillement), commerces associés, CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux), Fédération Française de la Franchise, ..., aura bien voulu choisir au sein des listes que ces fédérations ou organismes auront, obligatoirement, constituées étant convenu qu'il ne devra y avoir qu'un arbitre pris au sein d'une même fédération ou organisme ;
  - un membre des Instances Arbitrales reconnues compétentes en estimations immobilières de commerce.



#### 26.4.3. Sentence arbitrale – Signification – Frais et honoraires

1. Les arbitres seront tenus de suivre les règles de procédure régissant les instances soumises aux tribunaux judiciaires et, notamment, le principe du contradictoire.

Au cas où une difficulté apparaîtrait lors du déroulement de leur mission et qui ne pourrait être réglée par les termes du Bail, les arbitres devront se référer aux règles de droit en la matière pour le litige qui leur est soumis et procéderont conformément aux dispositions des articles 1442 à 1527 du Code de Procédure Civile.

Le collège arbitral rendra sa sentence en référence aux éléments suivants, lesquels s'imposeront à lui et ce, de convention expresse entre les Parties :

- pour le loyer en renouvellement, il sera calculé selon les modalités de fixation, arrêtées par les Parties conformément à l'article 27.2.2 du Titre II ;
- pour l'indemnité d'éviction, elle sera déterminée en référence à l'article L145-14 du Code de commerce étant précisé que ledit collège sera compétent pour désigner le séquestre habilité à recevoir cette indemnité dans les conditions du paragraphe 3 de l'article 26.4.4 du Titre II, pour le cas où les Parties ne s'entendraient pas sur sa désignation ;
- pour l'indemnité d'occupation, elle sera calculée selon les modalités du renouvellement arrêtées par les Parties, conformément à l'article 27.2 du Titre II.

Les arbitres rempliront leur mission dans le délai maximum de six mois suivant l'acceptation de sa mission par le dernier arbitre désigné.

Les Parties devront mettre à disposition des arbitres les informations nécessaires à la bonne exécution de leur mission.

Sauf si au cours de l'instance les Parties se concilient, les arbitres rendront leur sentence à la majorité des voix et adresseront une copie certifiée conforme de celle-ci à chacune des Parties.

2. La sentence devra être signifiée par la Partie la plus diligente à l'autre Partie par voie d'huissier.
3. De convention expresse entre les Parties, les frais et honoraires liés à l'instance seront supportés par moitié par les Parties, chacune d'elles conservant les honoraires de ses avocats.

A défaut de règlement par l'une des Parties, l'autre Partie aura la possibilité de se substituer dans ledit règlement. Dans cette hypothèse, la partie défaillante sera déchue de la possibilité de transmettre ses observations ou formuler toute demande aux arbitres tant qu'elle n'aura pas régularisé sa situation, sans que cela n'empêche les arbitres de poursuivre leur mission.

#### 26.4.4. Exécution de la Sentence arbitrale

1. Droit d'option :

De convention expresse entre les Parties, celles-ci devront, dans le délai du mois suivant la signification de la sentence arbitrale ou en cas d'appel dans le délai du mois suivant la signification de la décision définitive fixant le loyer du bail renouvelé, dresser un nouveau bail dans les conditions fixées par ladite sentence.

Toutefois, si le Preneur renonçait au renouvellement, ou bien, si le Bailleur refusait le renouvellement, les indemnités d'éviction et d'occupation seront déterminées dans les conditions ci-dessus, à charge pour la Partie qui aura manifesté son désaccord de supporter tous les frais.

En conséquence nonobstant la procédure d'arbitrage, chacune des deux Parties conserve la faculté d'exercer son droit d'option.

2. Droit de repentir :

La procédure d'arbitrage n'affecte pas, non plus, la faculté pour le Bailleur d'exercer son droit de repentir, lequel lui est en tant que de besoin conventionnellement reconnu jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la signification de la sentence arbitrale fixant les indemnités d'éviction et d'occupation, à charge pour le Bailleur de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du Bail dont les conditions, en cas de désaccord des Parties, seront fixées par arbitrage dans les conditions définies au présent article et conformément aux règles édictées à l'article 27 du Titre II.

Pour permettre le bon déroulé de la présente clause, le Preneur ne devra libérer le Local et en restituer les clés au Bailleur que dès lors que la sentence deviendra définitive et après paiement de l'indemnité d'éviction par le Bailleur dans les conditions ci-après.

3. Eviction - Paiement de l'indemnité d'éviction :

A défaut pour le Bailleur d'avoir exercé son droit de repentir dans le délai du mois susvisé au paragraphe 2 du présent article, la sentence arbitrale aura un caractère définitif pour ce qui concerne l'éviction du Preneur.

Le Preneur ne devra libérer le Local et en restituer les clés au Bailleur que dès lors que la sentence deviendra définitive et après paiement ou consignation de l'indemnité d'éviction par le Bailleur dans les conditions ci-après.

Le Bailleur devra payer l'indemnité d'éviction, au plus tard dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la signification de la sentence arbitrale entre les mains d'un séquestre, désigné amiablement, ou à défaut par les arbitres, et ce, après compensation des éventuels compléments d'indemnité d'occupation et de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque en vertu du Bail, étant convenu que :

- le Preneur disposera d'un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours pour libérer les lieux suivant le versement de cette indemnité ;
- le séquestre sera habilité à libérer les fonds entre les mains du Preneur sur justification de la libération du Local mais ce, sous réserve de l'absence de créancier inscrit sur le fonds de commerce du Preneur ou de toute autre nantissement de créance, en cas de procédure collective du Preneur, il est expressément convenu entre les Parties que les éventuels compléments d'indemnité d'occupation et toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque en vertu du Bail, seront automatiquement compensés avec l'indemnité d'éviction qui serait éventuellement due par le Bailleur et ce sans formalité. En conséquence, l'indemnité d'éviction s'imputera automatiquement sur l'ensemble des créances (i) d'indemnités d'occupation et (ii) de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque en vertu du Bail, et ce, qu'elles soient antérieures ou postérieures à l'ouverture de la procédure collective ;
- le séquestre pourra débloquer, préalablement à la libération et, si le Preneur lui en fait la demande, et après compensation éventuelle entre les compléments d'indemnité d'occupation et/ou toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque en vertu du Bail et l'indemnité d'éviction, 30% maximum de la somme qui lui a été remise mais ce, sous réserve de l'absence de créancier nanti ou inscrit sur le fonds de commerce du Preneur ou de toute dette du Preneur susceptible d'entraîner une mesure de sauvegarde, de Redressement ou de Liquidation Judiciaire et contre remise au Bailleur d'une garantie à première demande émanant d'une banque ou d'un établissement financier de premier rang laquelle sera restituée au Preneur à la libération du Local.

Par l'effet des dispositions de l'article L145-30 al. 1 du Code de commerce auquel les Parties entendent expressément se référer, la non remise des clés au Bailleur par le Preneur après le délai de quatre-vingt-dix jours visé ci-dessus et après une mise en demeure, donnera lieu au paiement par le Preneur au Bailleur d'une indemnité de 1% par jour de retard sur le montant de l'indemnité.

4. Appel :

- 4.a) Dans le cadre d'un arbitrage rendu en matière de renouvellement :

Les arbitres statueront en premier ressort ; les Parties se réservant, ainsi et expressément la voie de l'appel de droit commun dans le délai du mois de la signification de la sentence arbitrale, telle que prévue au paragraphe 2 de l'article 26.4.3 susvisé.

Néanmoins, nonobstant cette voie d'appel et de convention expresse entre les Parties, la sentence arbitrale fixant le loyer de base en renouvellement emportera condamnation au paiement et sera assortie de l'exécution provisoire. Elle sera en conséquence exécutoire, sans délai dès la signification de ladite sentence.

- 4.b) Dans le cadre d'un arbitrage rendu en matière de refus de renouvellement :

Pendant le délai, d'un mois à compter de la signification de la sentence arbitrale, chacune des Parties pourra en interjeter appel.

De convention expresse entre les Parties, cet appel ne pourra porter que sur le montant de l'indemnité d'éviction et/ou d'occupation et ne remettra pas en cause l'éviction du Preneur au plus tard à la date stipulée ci-dessus.

- 4.c) Dispositions générales :

L'appel sera instruit devant les juridictions civiles de droit commun et prévues par la législation en vigueur en matière de baux commerciaux à qui les Parties attribuent en tant que de besoin compétence expresse.

A défaut de l'avoir exercé dans les délais précités, la sentence arbitrale aura un caractère définitif pour ce qui concerne le loyer de base en renouvellement ou le montant de l'indemnité d'éviction ou de l'indemnité d'occupation.

5. Frais de poursuite :

La Partie qui, par son refus d'exécuter la sentence, contraindrait l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de celle-ci, supportera tous les frais de poursuites qui en découleraient.

La fixation du loyer de base du bail renouvelé conformément aux modalités de détermination convenues à l'article 27 du Titre II est pour le Bailleur un élément essentiel du Bail, qui participe de l'économie générale du Bail.

## **ARTICLE 27 - RENOUVELLEMENT DU BAIL**

### **27.1. Durée du bail renouvelé**

En cas de renouvellement du Bail, celui-ci interviendra pour une durée de dix années et ce, de convention expresse entre les Parties par dérogation aux dispositions de l'article L145-12 du Code de commerce.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs.

### **27.2. Loyer du bail renouvelé**

#### **27.2.1. Principe**

Il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel dans les termes et conditions découlant des présentes, le loyer de base du bail renouvelé sera fixé à la plus forte des deux valeurs suivantes :

- la valeur locative de marché, telle que définie ci-après ;
- le montant du loyer initial visé à l'article 4.1 du Titre I actualisé et indexé dans les conditions du Bail.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail en ce y compris le loyer variable additionnel, seront maintenues et appliquées dans le cadre du bail renouvelé.

Il en sera de même pour les renouvellements successifs.

Les Parties reconnaissent que les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce ne trouvent pas à s'appliquer et en tout état de cause, y renoncent expressément.

La méthode de détermination du loyer de renouvellement est pour le Bailleur un élément essentiel du Bail, qui participe de l'économie générale du Bail.

### **27.2.2. Détermination de la valeur locative de marché**

Les Parties décident d'organiser librement entre elles la détermination de la valeur locative de marché en application des dispositions de l'article 1103 du Code civil et entendent se soumettre aux dispositions expresses suivantes :

- La valeur locative sera déterminée par référence aux prix pratiqués, pour les autres locaux du Centre, lequel constitue un marché autonome de références de valeurs locatives et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle du Local, et dans le même secteur d'activité sauf à les corriger si des références venaient à manquer, par des références dans d'autres surfaces et/ou secteurs ;
- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers de l'Ensemble Immobilier, c'est-à-dire les prix librement débattus entre bailleur et locataire, soit lors de la prise à bail des nouveaux locaux, soit à l'occasion de modifications locatives, soit encore à l'occasion de renouvellements amiables de baux ;
- Les loyers en capital constitués des droits d'entrée et des prix de cession de droit au bail devront être, en sus, pris en compte pour la détermination de la valeur locative.

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

Il est expressément convenu entre les Parties que :

- les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle, sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines affectées à usage de réserve ;
- aucun abattement ne sera appliqué à la valeur locative de marché pour fixer le loyer de base du bail renouvelé notamment lié à l'existence d'un loyer variable additionnel.

La détermination de cette valeur s'imposera à tout arbitre et/ou à toute instance judiciaire et/ou à tout expert devant rendre un avis sur le loyer de base du bail renouvelé et/ou sur l'indemnité d'occupation et ce, de convention expresse entre les Parties.

## **ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE**

Le Bailleur fait élection de domicile à son siège social.

Le Preneur, fait élection à son siège social ou dans le Local, au choix du Bailleur, pour toute notification, procédure, mesure conservatoire ou d'exécution.

## **ARTICLE 29 - DROIT DE PREFERENCE**

Le Preneur reconnaît avoir pleine connaissance des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce.

Ainsi dans l'hypothèse où la vente du Local par le Bailleur entrerait dans les prévisions d'un des cas d'applicabilité énumérés à l'article L145-46-1 du Code de commerce, le Preneur renonce expressément à son droit de préférence.

## **ARTICLE 30 - ATTRIBUTION DE COMPETENCE**

Il est expressément convenu entre les Parties que tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes et de leurs suites seront au choix des Parties, soit du ressort du Tribunal de Grande Instance du siège social de l'une ou l'autre Partie nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie, soit du lieu de situation du Local.

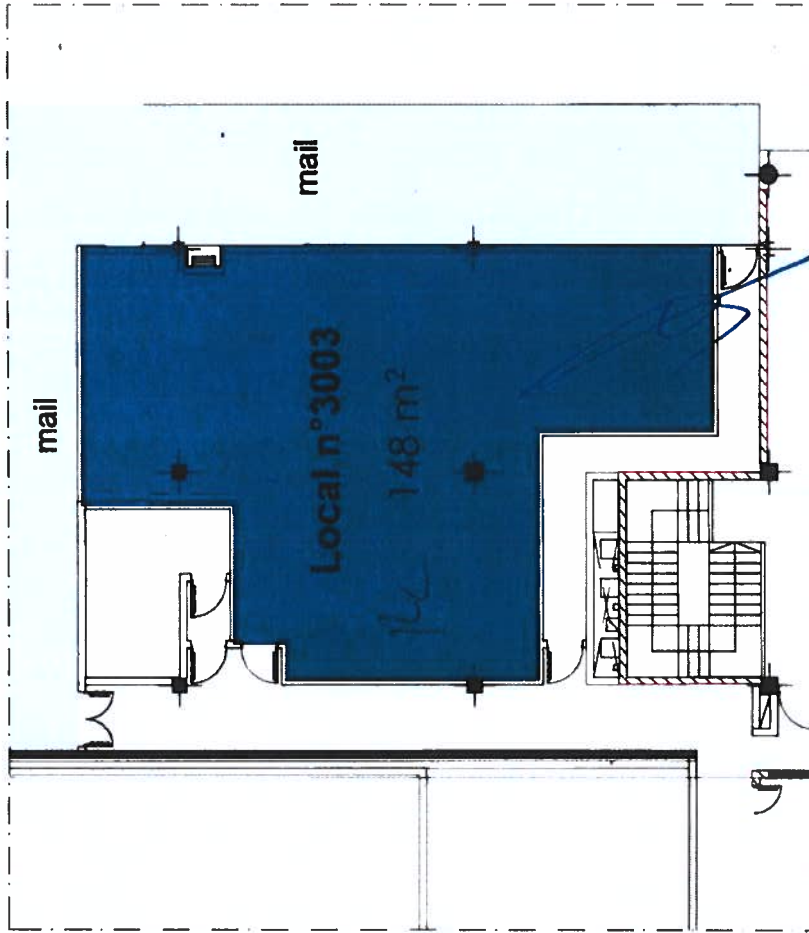
OoOoOoOoOoOoOo



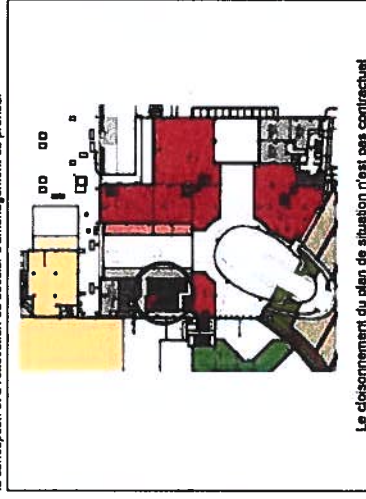
1





PLAN SUSCEPTIBLE D'ETRE MODIFIE

NOTA. Conformément aux dispositions du bail, le plan ne peut pas servir de base à la conception et à l'exécution du dossier d'aménagement du preneur



Le désorrement du plan de situation n'est pas contractuel

VELIZY 2

niveau +177

MINDOUT

espace expansion

n° local : 3003

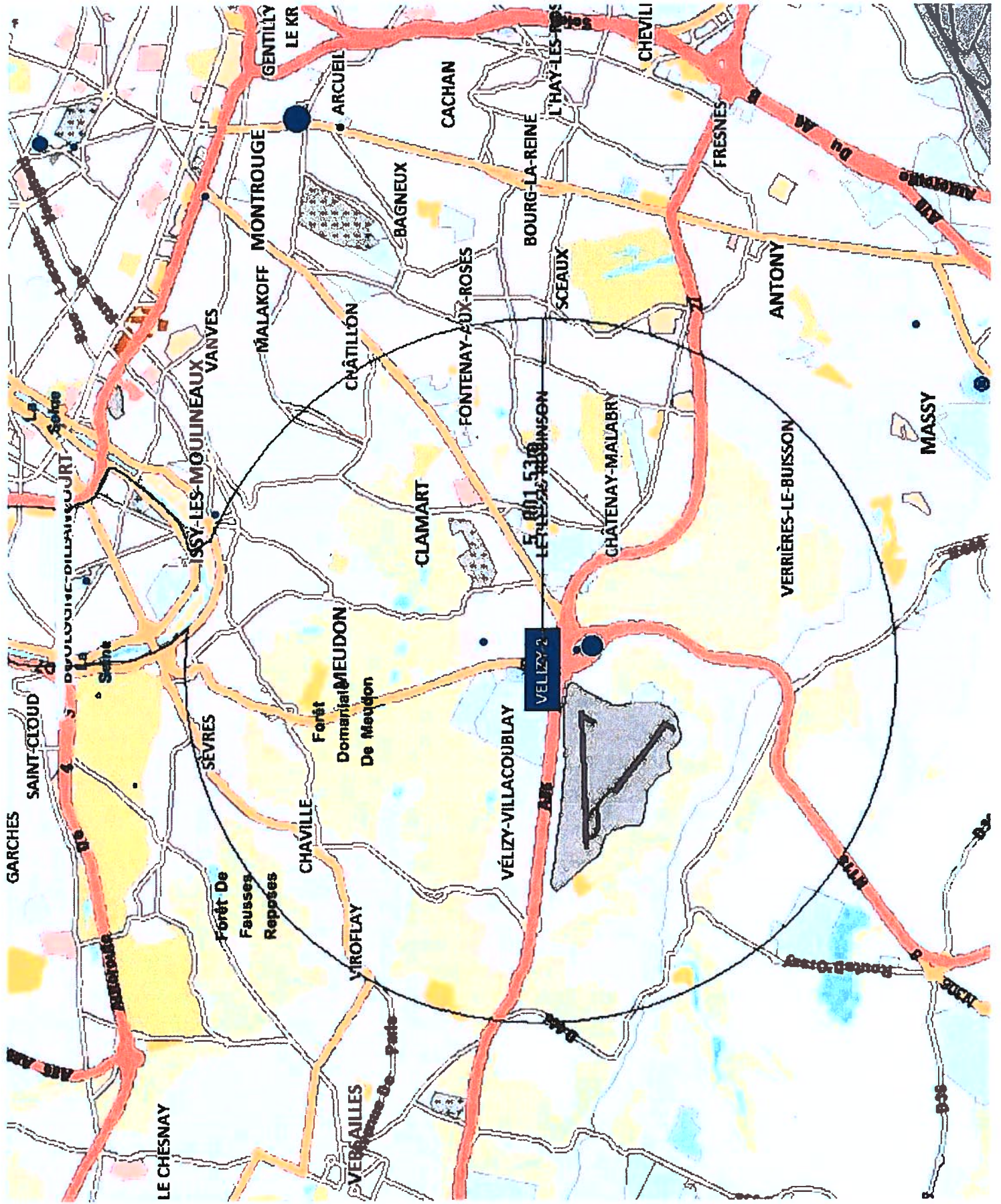
surface : 148 m²

echelle : 1m

date : 26/06/2018

7, place Adenauer 75016 PARIS  
tel. 01.53.43.74.37 fax. 01.53.43.74.38





A

PC



2



## ANNEXE

### MODELE DE GARANTIE AUTONOME A PREMIERE DEMANDE

(au sens de l'article 2321 du code civil)

La soussignée [●], Société [●] au capital de [●] euros, inscrite sur la liste des Banques Françaises sous le numéro [●], dont le siège social est à [●], immatriculée au RCS de [●] sous le numéro [●], représentée par [●] agissant en qualité de [●] dûment habilité à cet effet,

(ci-après le « GARANT »),

Après avoir rappelé qu'il a été porté à sa connaissance :

Que la [●] société [●] au capital de [●] euros, dont le siège social est à [●] immatriculée au RCS de [●] sous le numéro [●], représentée par [●] agissant en qualité de [●] dûment habilité à cet effet,

(ci-après le « BENEFICIAIRE »),

a consenti à

[●], société [●] au capital de [●] euros, dont le siège social est à [●] immatriculée au RCS de [●] sous le numéro [●], représentée par [●] agissant en qualité de [●] dûment habilité à cet effet,

(ci-après le « DEBITEUR »),

(le GARANT, le BENEFICIAIRE, et le DEBITEUR sont ci-après désignés ensemble les « PARTIES »)

un contrat de bail en date du [●] (avec effet au [●]), (ci-après le « BAIL »), portant sur divers locaux dépendant d'un immeuble situé à [●].

Il est prévu la remise par le DEBITEUR au BENEFICIAIRE d'une garantie autonome à première demande (ci-après la « Garantie »).

1. Dans ce contexte, le GARANT déclare s'engager inconditionnellement et irrévocablement à payer au BENEFICIAIRE et à tous propriétaires successifs (l'expression le « BENEFICIAIRE » visant également les successeurs du BENEFICIAIRE conformément au § 8 ci-dessous), à première demande du BENEFICIAIRE, toutes sommes quelconques, de quelque nature que ce soit, que cette demande, respectant les formes prévues au § 4 ci-dessous, indiquerait comme étant dues au BENEFICIAIRE à concurrence d'un montant maximum de \_\_\_\_\_ euros (\_\_\_\_\_ EUROS).
2. Cette Garantie pourra être mise en jeu par le BENEFICIAIRE, en une ou plusieurs fois, chaque paiement fait par le GARANT en vertu de la présente GARANTIE diminuant corrélativement le montant résiduel de la GARANTIE.
3. La Garantie contractée directement envers le BENEFICIAIRE constitue un engagement direct, inconditionnel et irrévocable du GARANT autonome et indépendant par rapport au BAIL, le GARANT étant tenu de s'exécuter nonobstant toutes exceptions ou contestations tirées des rapports juridiques existants entre le DEBITEUR et le BENEFICIAIRE ou le DEBITEUR et le GARANT.
4. Ainsi le GARANT s'engage à ce que le paiement au BENEFICIAIRE intervienne dans les huit (8) jours ouvrables de la première présentation au GARANT, à l'adresse de son siège social ci-dessus mentionné, d'une lettre recommandée avec accusé de réception du BENEFICIAIRE, rappelant le numéro de référence et la date de la Garantie, le montant du paiement demandé et attestant que la somme demandée est due par le DEBITEUR au BENEFICIAIRE.

Toute somme qui ne sera pas réglée par le GARANT au titre de la présente garantie dans ce délai portera intérêts au taux de l'intérêt légal augmenté de 300 points de base bancaire.

5. Le GARANT s'interdit d'opposer au BENEFICIAIRE quelque exception ou contestation de quelque nature que ce soit, notamment dans l'hypothèse où le DEBITEUR contesterait en tout ou partie sa dette, par quelque moyen que ce soit, ou encore si l'une quelconque des obligations contractées par ce dernier était annulée, résolue, résiliée ou ne pouvait être exécutée pour quelque cause que ce soit ou de différer l'exécution de la Garantie pour quelque motif que ce soit même en cas d'octroi de délais ou moratoire (que le BENEFICIAIRE pourrait librement consentir ou auxquels il pourra donner son adhésion sans aucune restriction) au profit du DEBITEUR.

6. Toutes les dispositions de la Garantie conserveront leur plein effet en cas de cessation de paiements, procédure collective et notamment procédure de sauvegarde, règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaires, faillite, ou toute situation analogue du DEBITEUR.

En particulier, toutes les dispositions de la Garantie conserveront leur plein effet, quelle que soit l'évolution de la situation financière ou juridique ou de la forme juridique du DEBITEUR ou en cas de d'évolution des liens ou des rapports de fait ou de droit entre le BENEFICIAIRE et le DEBITEUR.

7. La Garantie restera en vigueur et produira tous ses effets jusqu'au [DATE ECHEANCE DU BAIL + 6 mois], sauf mainlevée expresse écrite de la présente GARANTIE rapportée par le BENEFICIAIRE avant cette date.

8. D'accord exprès du GARANT, en cas de cession de la propriété des locaux sur lesquels porte le Bail, notamment en cas de vente ou d'apport à une autre société, la Garantie bénéficiera de plein droit au nouveau propriétaire des locaux.

Les engagements du GARANT au titre des présentes demeureront en vigueur malgré toutes modifications des statuts ou du régime juridique des PARTIES, de changement de forme sociale ou d'objet ou encore de modifications du capital ou de l'actionnariat. Toutefois, en cas de disparition de la personne morale du DEBITEUR, par exemple dans le cadre de la réalisation d'une opération de fusion ou d'absorption, le maintien de la présente GARANTIE à la nouvelle personne morale DEBITEUR, nécessitera l'accord exprès du GARANT.

9. Pour l'application des présentes le droit français est applicable.
10. Le GARANT élit domicile en son siège social indiqué ci-dessus.

TOUT LITIGE RELATIF A LA GARANTIE SERA SOUMIS AUX JURIDICTIONS COMPETENTES DE PARIS.

Fait à [●]

Le [●]

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour garantie à première demande à hauteur de la somme de ..... euros (EUR .....), incluant principal, intérêts, frais et accessoires éventuels »



3

# ERNMT

Bien constitué de 2 entités

-----

Faire signer les 2 formulaires d'états des risques  
naturels, miniers et technologiques

~~52~~

PL



# Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols  
Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2012072-0001

du 12/03/2012

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

code postal ou Insee

commune

2, Avenue de l'Europe - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY  
VELIZY 2

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

<sup>1</sup> oui ☐ non ☒

Prescrit ☐

Anticipé ☐

Approuvé ☐

(a) date

<sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Cyclone ☐

Mouvement de terrain ☐

Sécheresse géotechnique ☐

Feu de forêt ☐

Séisme ☐

Volcan ☐

Autres ☐

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

<sup>2</sup> oui ☐ non ☒

<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Commentaires

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

<sup>3</sup> oui ☐ non ☒

Prescrit ☐

Anticipé ☐

Approuvé ☐

(a) date

<sup>3</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à

Mouvement de terrain ☐

Autres ☐

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

<sup>4</sup> oui ☐ non ☒

<sup>4</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Commentaires

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

<sup>5</sup> oui ☐ non ☒

<sup>5</sup> Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à

Effet toxique ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Autres ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé

oui ☐ non ☒

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription

<sup>6</sup> oui ☐ non ☒

<sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

<sup>6</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui ☐ non ☐

Commentaires

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

zone 4 ☐

zone 5 ☐

très faible

faible

modérée

moyenne

forte

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

## Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

oui ☐ non ☒

Extraits des documents de référence permettant la localisation du terrain au regard des SIS

Commentaires

## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

oui ☐ non ☐

vendeur / bailleur

date / lieu

29/10/2028 à PARIS

acquéreur / locataire

MIND OUT

<sup>(\*)</sup> Lorsque l'immeuble est concerné par plusieurs PPR, la date inscrite correspond à la date du PPR le plus récent  
Les dates des PPR entérinés sont disponibles auprès de la Préfecture

Etat établi par PROVEXI le 26/01/2018

Sur la base des arrêtés préfectoraux publiés en préfecture enregistrés aux Recueils des Actes Administratifs (n°2 du 06/01/2018 et précédents)



# Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols  
Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2012072-0001

du 12/03/2012

mis à jour le

Adresse de l'immeuble

code postal ou Insee

commune

41, bis avenue de l'Europe - 78140 VELIZY VILLACOUBLAY  
VELIZY EUROPE

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

Prescrit ☐

Anticipé ☐

Approuvé ☐

<sup>1</sup> oui ☐ non ☒

(a) date

<sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Cyclone ☐

Mouvement de terrain ☐

Sécheresse géotechnique ☐

Feu de forêt ☐

Séisme ☐

Volcan ☐

Autres ☐

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

<sup>2</sup> oui ☐ non ☒

<sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Commentaires

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

Prescrit ☐

Anticipé ☐

Approuvé ☐

<sup>3</sup> oui ☐ non ☒

(a) date

<sup>3</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à

Mouvement de terrain ☐

Autres ☐

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

<sup>4</sup> oui ☐ non ☒

<sup>4</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Commentaires

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

<sup>5</sup> oui ☐ non ☒

<sup>5</sup> Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à

Effet toxique ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Autres ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé

oui ☐ non ☒

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

> L'immeuble est situé en zone de prescription

<sup>6</sup> oui ☐ non ☒

<sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

<sup>6</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui ☐ non ☐

Commentaires

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

zone 4 ☐

zone 5 ☐

très faible

faible

modérée

moyenne

forte

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

## Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

oui ☐ non ☒

Extraits des documents de référence permettant la localisation du terrain au regard des SIS :

Commentaires

## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

oui ☐ non ☐

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

29/06/2018 à PARIS

MINDOUT

(\*) Lorsque l'immeuble est situé dans le périmètre de plusieurs PPR, la date inscrite correspond à la date du PPR le plus récent.  
Les dates des PPR antérieurs sont disponibles auprès de la Préfecture

Etat établi par PROVEXI le 26/01/2018  
Sur la base des arrêtés préfectoraux publiés en préfecture enregistrés aux Recueils des Actes Administratifs (n°2 du 09/01/2018 et précédents)

En application des articles L 125-5 L125-6 et L125-7 du Code de l'environnement  
Sur la base du modèle Etat des servitudes risques et d'information sur les sols MTES / DGPR novembre 2017

En accord entre le Bailleur, et le Preneur, il est convenu de ce qui suit :

- ① Un exemplaire original du contrat de bail, en ce compris, l'intégralité de ses annexes, est relié par le procédé « ASSEMBLACT R.C. » afin d'empêcher toute substitution ou addition de pages ou de mentions.

En conséquence, cet exemplaire n'est pas paraphé mais, seulement, signé à la présente page.

Cet exemplaire est remis au Preneur.

- ② Un exemplaire original du Bail, du Dossier de plans de Bail, du Modèle de garantie bancaire à première demande, du Cahier des Charges Techniques Preneurs Particulier, de l'État des servitudes « risques » et information sur les sols :

- paraphé à toutes les pages,

- signé à la présente page et à la première page de l'État des servitudes « risques » et

information sur les sols.

Étant précisé que ses autres annexes, telles que mentionnées au Titre I, sont reliées dans les mêmes conditions que ci-dessus par le procédé « ASSEMBLACT R.C. » et certifiées par la signature à la présente page.

Cet exemplaire est remis au Bailleur.

Mentions éventuelles :

Mots rayés

Mots ajoutés

FAIT A PARIS

LE 29/06/2018

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX REMIS  
APRES LECTURE AUX PARTIES DANS LES  
CONDITIONS CI-DESSUS.

Le PRENEUR



Le BAILLEUR

