

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile Immobilière, au capital de 200.00 €, dont le siège social est à Paris sous le numéro

Représentée par **Monsieur Philippe** en sa qualité de gérant de la S.C.I.,

Lui-même représenté par **Madame** dûment mandaté(e) à cet effet en vertu d'un pouvoir ci-annexé.

Ci-après dénommée "le Bailleur"

D'UNE PART

ET :

La Société SAS ELANION, société par actions simplifiée au capital de 7 500 euros, dont le siège social est situé à OSNY (95520) - 26, Impasse Albert Camus, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PONTOISE sous le numéro 849 270 228,

Représentée par **Monsieur Franck ADJOVI**, en sa qualité de Président de la SAS ELANION agissant en vertu des statuts.

Ci-après dénommée "le Preneur"

D'AUTRE PART

En présence de :

Monsieur Franck ADJOVI, né le 24 mai 1980 à VILLEPINTE, de nationalité française, Gérant de société, demeurant), marié le 19 juillet 2008 avec Madame Nessima MOUSTAPHA, née le 15 mai 1980 à AUBERGENVILLE (78), sous le régime de la communauté légale,

Ci-après dénommé "la caution solidaire et personnelle "

PRESENCE - REPRESENTATION

Les personnes signataires ont tous pouvoirs pour signer l'acte de bail commercial en vertu :

- Des statuts de la société donnant pouvoir au gérant ou au Président Directeur Général pour signer le présent bail dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte ;
- Soit de la délibération du conseil d'administration autorisant le signataire à signer ledit protocole ;
- Soit de la délégation de pouvoir autorisant le signataire à engager la société qu'il représente pour la signature du bail, dont copie certifiée conforme demeurera jointe et annexée au présent acte après mention ;
- Soit en vertu d'un mandat donnant pouvoir au signataire qui demeurera annexé au présent acte.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens et notamment :

- Qu'ils ne sont pas, n'ont jamais été ou ne sont pas susceptibles au jour de la signature du bail d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'ils ne sont pas en état de cessation des paiements ou en procédure de conciliation ou de sauvegarde ;
- En qui concerne les personnes physiques, qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs, que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes et qu'elles ont la qualité de résident français.

Si le Preneur est une personne physique, il devra informer le Bailleur sans délai, par LRAR, de tout changement de son état civil (mariage, divorce, PACS. Etc.), sa capacité, son domicile ou siège social, sur la forme de la société, ou plus généralement sur son identité.

Si le Preneur est une personne morale, il devra informer le Bailleur sans délai, par LRAR, de toute modification des statuts ou changement d'état de ladite personne morale, en ce compris les procédures de conciliation, sauvegarde ou collective.

SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

Dans l'hypothèse où la ou les personnes physiques ou morales signataire(s) Preneur(s) des présentes agissent pour le compte d'une société en cours de formation dans laquelle elle(s) sera(ont) le représentant légal en même temps qu'actionnaire(s) majoritaire(s) ou associé(s) majoritaire(s), restera(ont) seule(s) titulaire(s) du bail tant qu'elle(s) n'aura(ont) pas notifié au Bailleur, au domicile élu ci-après, la validité de la constitution de la société, notamment par l'envoi de la copie certifiée conforme à l'original par le greffe de l'extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou des métiers et des statuts certifiés conformes à l'original comportant

la mention de reprise du présent contrat de bail ou du procès-verbal de l'assemblée générale comportant la même mention, au plus tard avant la prise d'effet du bail.

A défaut de cette notification au plus tard avant cette date, le ou les signataires Preneur(s) des présentes restera(ont) seul(s) titulaire(s) du bail et seul(s) tenu(s) à titre personnel des obligations du bail lui(leur) incombant. Toute mutation au-delà de ce délai sera soumise aux dispositions de l'article 16 « Cession – Sous-location » du bail.

La substituée quant à elle devra respecter toutes les charges et conditions résultant des présentes et reprendre rétroactivement à compter de la date de signature du bail tous les engagements pris par le ou les signataires Preneur(s) des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que sur la totalité des locaux.

PREAMBULE :

La SEMAVO et la Compagnie de Phalsbourg ont signé le 20 octobre 2015 un protocole d'accord portant sur la réalisation d'un programme comprenant 5 restaurants et 8 cellules commerciales orientées vers l'équipement de la maison. Ce programme doit être réalisé en deux tranches opérationnelles.

L'objet du protocole est notamment d'octroyer à l'opérateur une exclusivité sur l'acquisition de ces terrains et d'en fixer le prix. Sa durée initialement fixée à 18 mois, soit jusqu'en avril 2017 a été prorogée une première fois jusque fin 2017, puis jusqu'à fin février 2018 et enfin jusque fin avril 2018.

Suivant acte sous seing privé en date du 26 avril 2018, la SEMAVO et la Compagnie de Phalsbourg ont signé une promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir sous conditions suspensives concernant des terrains constituant la première tranche du programme à savoir : le lot L de la ZAC de la Demie-Lieue sur le territoire de la commune de OSNY (95520-VAL D'OISE).

Ces terrains sont issus des parcelles suivantes :

- section YA n° 249 d'une contenance de 5 398 m²
- section YA n° 250 d'une contenance de 16 510 m².

La réalisation de la seconde tranche du projet a fait l'objet d'un avenant au protocole d'accord précité, signé le 11 juin 2018. Ledit avenant a prolongé la durée de validité du protocole jusqu'au 30 juin 2022.

Dans le cadre de la 1ère tranche de l'opération, la Compagnie de Phalsbourg envisage d'édifier sur le tènement immobilier 6 restaurants avec une place centrale comportant environ 200 places de parking.

La demande de permis de construire a été déposée le 16 avril 2018 sous le n° 09547618U0030. Le permis a été obtenu le 29 août 2018, affiché, de manière régulière, le 07 septembre 2018. Il est désormais purgé de tous recours.

Suivant acte authentique de Maître DOLO notaire à SARCELLES en date du 28 mars 2019, la vente des terrains de la SEMAVO au profit de la _____ (bstituant la SARL COMPAGNIE DE PHALSBURG conformément à l'article 1.10 de la promesse) a été entérinée.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent approximatifs et essentiellement documentaires. Ils ne concernent d'autre part que les caractéristiques générales de l'Ensemble Immobilier Commercial et ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale : les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial conservant la faculté de réaliser toutes surélévations ou extensions éventuelles de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Les surfaces et compositions ci-dessus sont susceptibles de changement au gré de l'avancement du projet et des divers Permis de Construire Modificatifs éventuels.

1. LE STATUT JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

L'ensemble immobilier commercial est en pleine propriété, le bailleur étant soit titulaire du droit de propriété sur les parcelles, soit d'un droit réel constitué par un bail à construction ou emphytéotique. Le Bailleur pourra toutefois céder ou vendre tout ou partie de ses droits, et l'ensemble immobilier commercial serait alors divisé en copropriété, ou division en volume, ou division foncière ou toute structure juridique adaptée, ce que le Preneur accepte.

Par ailleurs, l'ensemble immobilier commercial pourra être géré par un Groupement d'intérêt économique, une association syndicale libre (A.S.L) ou une association foncière urbaine libre (A.F.U.L) ou toute autre structure juridique, de même en cas de copropriété ou division en volume. Cette structure englobant le local s'imposera au Preneur.

Dans ce cas, le Bailleur informera le Preneur par lettre simple et tiendra à sa disposition en son Siège Social un exemplaire, pour consultation, du nouveau règlement mis en vigueur.

En conséquence, les articles du présent bail relatifs à la définition des parties communes et à la répartition des charges seront modifiés ou complétés par les dispositions correspondantes dudit règlement.

2. LES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'Ensemble Immobilier Commercial a fait l'objet :

- d'une demande de permis de construire déposée le 16 avril 2018 sous le n° 09547618U0030. Le permis a été obtenu le 29 août 2018, affiché le 07 septembre 2018.

Le Bailleur se réserve la possibilité de déposer tout permis de construire modificatif nécessaire à l'accomplissement de son projet.

Il est précisé que le terrain objet du présent bail a fait l'objet d'une modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal de la ville d'Osny en date du 24 septembre 2017.

Le Bailleur se réserve la possibilité de déposer toute demande de modification du PLU nécessaire à l'accomplissement de son projet.

3. LA LOCATION ET LA GESTION DES LOCAUX DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Le Bailleur aura la faculté de confier pendant la durée du présent bail la location et la gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial à d'autres sociétés. Il informera le Preneur du nom et des coordonnées de la société qui serait chargée d'intervenir à ce titre.

4. LA PROMOTION ET L'ANIMATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

La promotion et l'animation de l'Ensemble Immobilier Commercial sont assurées dans les conditions de l'article 11 du présent bail.

5. LE REGLEMENT INTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Les règles de fonctionnement qui s'imposent aux Preneurs de l'Ensemble Immobilier Commercial ont été précisées dans un règlement intérieur joint en annexe aux présentes, lequel a valeur contractuelle.

6. LES CARACTERISTIQUES D'UN BAIL D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Les éléments ci-dessus restent essentiellement indicatifs : ils ne concernent que les caractéristiques générales d'un Ensemble Immobilier Commercial.

Ces prévisions ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variations de la conjoncture et des opportunités de la distribution : les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial conservant la faculté de réaliser toutes extensions éventuelles dans et sur les parties communes de l'Ensemble Immobilier Commercial ou toute modification du plan de commercialisation, et ce y compris en cours de réalisation des travaux de construction dudit ensemble.

Le Bailleur et/ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial, ainsi que les personnes qu'ils se seront substituées, se réservent la faculté de pouvoir procéder à toute extension, restructuration, surélévation, de l'Ensemble Immobilier Commercial, apporter toute modification relative à l'implantation et à la répartition des magasins dans l'Ensemble Immobilier Commercial, adjoindre et modifier tout kiosque, tout cloisonnement, toute modification relative aux extensions futures aussi bien des parties communes que des parties privatives, modifier les circulations, les accès, les parkings, et les flux intérieurs et extérieurs de l'Ensemble Immobilier Commercial, les éléments descriptifs ci-dessus restant indicatifs. L'indication de la répartition des charges, impôts, taxes et redevances entre le Bailleur et le Preneur telle qu'indiquée dans l'inventaire, s'en trouverait alors changée en raison de la modification éventuelle de la surface réelle et/ou pondérée totale de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Preneur déclare et reconnaît qu'au jour de la signature du bail, il est averti du caractère nécessairement évolutif du programme immobilier dont fait partie l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance de l'organisation juridique du programme immobilier.

Le Preneur déclare accepter toutes les conséquences résultant des particularités d'un local intégré dans l'Ensemble Immobilier Commercial et notamment de l'importance et des caractéristiques des parties à usage commun indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un commerce traditionnel indépendant.

7. LA NEGOCIATION DES CLAUSES DU BAIL ENTRE LES PARTIES

Il est précisé que le Bailleur a négocié avec le Preneur, assisté de son conseil ou de son service juridique, les dispositions générales et particulières du présent bail. Plusieurs versions du bail annotées et commentées par les parties se sont échangées. Au cours des négociations, les parties ont fait des concessions de part et d'autre et le présent acte accepté par les parties représente leur équilibre contractuel.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Le Bailleur donne par les présentes à bail à loyer à titre commercial, conformément au décret du 30 Septembre 1953 modifié et codifié dans le code de commerce au livre 1er « Du commerce en général », Titre IV « Du fonds de commerce », Chapitre 5 « Du bail commercial » dans sa partie législative et réglementaire, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. DUREE

Le Bailleur a, par les présentes, fait bail et donné à loyer au Preneur, pour une durée de douze années entières et consécutives à compter de la date précisée en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES », les lieux ci-après désignés.

Cette durée ne fait toutefois pas obstacle à la faculté accordée au Preneur de donner congé en application de l'article L 145-4 du code de commerce par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception à l'expiration d'une période triennale sauf à l'expiration de la première période triennale, en respectant un préavis de 6 mois, et au Bailleur dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Bailleur invite le Preneur à délivrer son congé par acte extrajudiciaire afin de s'assurer de la bonne délivrance de l'acte et de sa date de remise. Dans l'hypothèse où le congé serait notifié par lettre recommandée avec avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire. En outre, le congé, s'il émane du Preneur, devra être adressé, à peine de nullité, au siège social du Bailleur.

En cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une durée de douze années par dérogation aux dispositions de l'article L 145-12 du Code de Commerce, et ce de convention expresse entre les parties. Il en sera de même pour les renouvellements successifs.

2. DESIGNATION

2.1 Caractéristiques du local

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, qui accepte, le local commercial défini au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES » et au plan annexé au présent bail.

Pour se conformer à la décision d'urbanisme commercial délivrée pour cette opération, le Preneur aura l'obligation d'affecter une surface définie au Titre II à la vente et le reste de la surface louée à usage de réserves, stockages, etc., non accessible au public. Le Preneur ne pourra modifier cette répartition sans autorisation préalable et expresse du Bailleur.

Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre exprès tout autre lieu de l'Ensemble Immobilier Commercial que ceux objet du présent bail, y compris les parties collectives ou le mail de l'Ensemble Immobilier Commercial, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire du présent bail.

Toute création de mezzanine est interdite sauf autorisation préalable du Bailleur sous forme d'avenant au bail.

La surface exploitée au sens de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 correspond très exactement à la surface louée, le Preneur ayant l'obligation d'exploiter l'ensemble de la surface louée. Le Preneur ne pourra se prévaloir du défaut d'exploitation d'une partie de la surface louée, et ce en contravention des clauses du présent bail, pour soutenir que la surface exploitée est inférieure à la surface louée.

2.2 Modalités contractuelles de calcul de la surface

De convention expresse entre les parties, la superficie totale contractuelle correspond à la surface de plancher.

Il est précisé que les locaux ouverts sur le mail intérieur ou extérieur, couverts ou non couverts, n'ayant pas ou qu'une partie de mur de façade sont considérés comme clos.

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

Le Preneur accepte expressément ce mode contractuel de détermination de la surface donnée à bail. En outre, les Parties conviennent que la surface ainsi déterminée correspond à la surface exploitée telle que mentionnée à l'article L 145-40-2 du Code de commerce.

Il est précisé, en tant que de besoin, que la surface du local telle qu'indiquée aux conditions particulières reste indicative et est susceptible de varier en fonction d'une marge de tolérance conventionnelle plafonnée en plus ou en moins à 5% de la surface de plancher, et ce sans incidence sur les conditions financières du bail, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Dans le cas où la surface de plancher mesurée à l'issue des travaux de construction dans les conditions visées ci-après serait inférieure de plus de 5 % à la surface indiquée dans les conditions particulières, le loyer et tous ses accessoires seront diminués au prorata de la surface manquante uniquement pour celle dépassant la marge de tolérance de 5 %.

En cas de contestation de la surface de la part du Preneur, ce dernier aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées dans les DISPOSITIONS PARTICULIERES du présent bail en le faisant connaître au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de 30 jours suivant la livraison du local à peine de forclusion. Dans ce cas, en vue de procéder aux vérifications requises, un géomètre expert sera mandaté d'un commun accord par le Preneur et le Bailleur, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Grande Instance saisi à l'initiative de la partie la plus diligente et le mesurage ainsi effectué sera retenu, désormais, dans des conditions définitives et irrévocables.

Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront alors intégralement à la charge du Preneur qui s'y oblige.

En cas de modification de la surface donnée à bail, le Preneur ne sera pas autorisé à dépasser la surface de vente telle que définie à l'article 2.1.

2.3 Etat du local à la prise d'effet du bail

Il est précisé que le local est achevé et livré au Preneur brut de décoffrage, fluides en attente, et dans les conditions plus amplement décrites par le Cahier des Prescriptions Techniques et Architecturales et le plan du local ci-annexés, tous aménagements restant à la charge du Preneur.

Si le local a fait l'objet d'une location précédente, il est livré dans l'état, par dérogation à l'article 1720 du code civil, sans qu'il en soit fait plus ample description.

Le Preneur reconnaît ainsi que l'obligation de délivrance du Bailleur est totalement remplie par la mise à disposition des locaux loués en cet état.

En conséquence, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur ou de ses Mandataires aucun travaux de réfection, de remise en état, d'adjonction d'équipement supplémentaire des lieux loués (notamment en matière de sécurité, d'accessibilité ou de mise en conformité par rapport à la réglementation administrative ou aux textes légaux), étant ici rappelé que le local sera livré au Preneur conforme aux normes en vigueur au jour de la livraison.

Il est conseillé au Preneur de s'assurer que, lors de son entrée dans les lieux, ses travaux d'aménagement permettent l'accessibilité des lieux loués aux personnes à mobilité réduite. Par la suite, il appartiendra au Preneur de faire établir un diagnostic accessibilité des lieux loués afin de déterminer si les lieux sont ou non conformes à la réglementation future. Les travaux éventuels à réaliser pour mettre en conformité les lieux loués avec les normes liées à l'accessibilité aux PMR sont à la charge du Preneur.

En conséquence, l'ensemble des travaux sera, suite à la prise de possession, intégralement supporté par le Preneur sans recours contre le Bailleur et conformément aux clauses et conditions du présent bail, le Bailleur ne garantissant pas l'état des constructions, les vices apparents ou cachés ni même la conformité des locaux à l'activité du Preneur, celui-ci devant faire le nécessaire pour les adapter à l'exercice de son activité. Il en va différemment des travaux réalisés par le Bailleur couverts par les garanties souscrites par le Bailleur pour la construction de l'Ensemble Immobilier Commercial. Dans cette hypothèse, le Preneur bénéficiera desdites garanties.

2.4 Modification des caractéristiques de l'Ensemble Immobilier Commercial

Le Bailleur pouvant être amené à modifier la distribution de l'ensemble immobilier par dérogation à l'article 1723 du Code civil, il est précisé que toute référence éventuelle au Permis de Construire ou à toute autre plan de situation du local n'est faite qu'à titre purement indicatif et que le seul plan ayant valeur contractuelle est le plan du local objet du bail, à l'exclusion de tous autres.

Compte-tenu de l'intégration du local dans un ensemble immobilier, le Bailleur pourra modifier à sa seule convenance ou donner son accord à toutes modifications des flux, circulations, accès intérieurs et extérieurs du l'ensemble immobilier, en ce compris le mail, les parkings, de même que, à l'intérieur de cet ensemble, les emplacements et la destination de tous locaux et de toutes implantations commerciales à la seule exception du local objet des présentes.

3. LIVRAISON DU LOCAL, PRISE D'EFFET DU BAIL ET OUVERTURE DES LIEUX AU PUBLIC

3.1 Date de livraison du local :

La date de livraison du local marque la prise d'effet du bail. Prévisionnellement, le local loué sera livré au Preneur à la date visée dans les DISPOSITIONS PARTICULIERES.

Cette date pourra être, le cas échéant, décalée d'une durée égale aux retards enregistrés sur le chantier et consécutifs à un cas de force majeure, ou à toutes causes légitimes de retard à savoir notamment :

- a) les journées d'intempéries,
- b) la grève (qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du Bâtiment ou du Transport ou à un service public qui perturberait notablement et profondément le déroulement ou l'approvisionnement du chantier) ;
- c) les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ;
- d) les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels ;
- e) les accidents de chantier à moins que l'accident résulte de la faute du Bailleur en sa qualité de maître d'ouvrage ou de celle de ses préposés, de ses prestataires ou de ses mandataires ;
- f) les troubles ou retards résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels ou accident de chantier ;
- g) la cessation de paiement, l'admission au régime de la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants ;
- h) la défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants ;
- i) la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une ou plusieurs entreprise(s) défaillante(s), notamment en redressement ou en liquidation judiciaire ;
- j) la résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux ;
- k) les retards dus à des accidents de chantier (pour autant qu'elles ne soient pas imputables à des fautes ou à des négligences du Vendeur en sa qualité de maître d'ouvrage) ;
- l) les retards pour cause d'incendie, explosion ou d'inondation du chantier en cas de crues et/ou de remontées de nappe ;
- m) la nécessité de réaliser des travaux supplémentaires eu égard à des contraintes techniques liées à la consistance et à la qualité du sol et/ou du sous-sol ;
- n) les retards pour cause de fouilles archéologiques, découvertes d'engins explosifs, gestion de la réhabilitation du sol ou sous-sol de toute nature ;

- o) les retards dus aux services concessionnaires (eau, gaz, électricité, télécoms.) ;
- p) les incidences liées à un changement de réglementation immédiatement applicable au local loué.

S'il survenait une cause légitime de retard ou un cas de force majeure, l'époque prévue pour la prise de possession du local loué serait différée d'un temps égal au retard consécutif à l'événement considéré.

Le local sera livré au Preneur pour la prise d'effet du bail lorsqu'il sera achevé conformément au Cahier des Charges Prescriptions Techniques et Architecturales et au plan du local ci-annexés, étant précisé qu'à cette même date, l'Ensemble Immobilier Commercial au sein duquel est intégré le local loué devra également être achevé.

Il est par ailleurs rappelé, comme cela est indiqué au Préambule ci-dessus, qu'aucune garantie n'est donnée au Preneur concernant la configuration finale de l'Ensemble Immobilier Commercial dont la consistance globale pourra notamment être modifiée en cours d'exécution des travaux de construction à la seule initiative du Bailleur sans que cela puisse avoir une quelconque incidence sur le présent bail, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

3.2 Conditions de livraison du local :

A l'achèvement des travaux du local loué, le Bailleur convoquera le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception afin que celui-ci puisse 30 jours avant la livraison du local, connaître la date et l'heure définitives pour la livraison du local ce qui marque la date de prise d'effet du bail.

La date de livraison indiquée dans cette notification constituera la date de prise d'effet du bail, et donc le point de départ de sa durée et de l'exigibilité des loyers.

Le Preneur s'oblige à prendre livraison des lieux à la date selon le procès-verbal qui sera dressé à cet effet et qui sera signé par les deux parties ou leurs représentants.

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

Si le preneur refuse ou ne se rend pas à cette 2^{ème} convocation, il sera immédiatement redevable, quel que soit le sort du bail, d'une indemnité fixée forfaitairement à un trimestre de loyer de base, laquelle sera compensée avec le dépôt de garantie payé au jour de la signature du bail ou à défaut, par un garant à première demande.

Si le Preneur refusait d'obtempérer, ou si le Preneur manifestait sa volonté de ne pas donner suite au présent bail, antérieurement à la date de prise d'effet du bail, le Bailleur pourra considérer que le présent bail :

- . soit, a pris effet à la date fixée dans la seconde convocation précitée,

soit, est nul et non avenu 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 et irréductible, une indemnité correspondant à trois ans de loyer toutes taxes comprises tel que défini à l'article « Loyer » du présent bail, et ce sans préjudice de tous autres dommages et intérêts complémentaires ainsi que le remboursement des travaux qui auraient été effectués par le Bailleur selon des prescriptions spécifiques au Preneur et qui ne pourront être réutilisés par un autre exploitant.

Le Preneur ne pourra pas refuser la livraison de la cellule par le Bailleur si les réserves émises peuvent être levées par le Bailleur dès avant ou pendant les travaux d'aménagement du Preneur et sans que cela ne nuise à la mise en place de ses travaux d'aménagement.

En cas de réserves émises telles qu'elles empêchent la réalisation des travaux d'aménagement par le Preneur, le Bailleur s'engage à lever l'ensemble desdites réserves au plus tard 60 (soixante) jours calendaires après la signature du procès-verbal de réception de la coque, le Preneur devant dès lors prendre livraison de la coque dès la réalisation des travaux par le Bailleur. Si le Preneur ne devait pas prendre livraison des locaux à cette date, le Bailleur aurait le même choix que celui ci-avant mentionné en cas de refus d'obtempérer de la part du Preneur.

Lors de la livraison des locaux par le Preneur, en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus prévues, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Le Présent article ne s'applique que pour les nouveaux baux commerciaux. En conséquence, il ne trouvera pas à s'appliquer en matière de renouvellement de bail.

3.3 Refus de livraison de la part du Bailleur :

Le Bailleur pourra refuser de livrer le local si :

- il n'est pas en possession, depuis au moins 15 jours, des plans et descriptifs des projets d'aménagement et d'agencement du Preneur ou s'il ne les a pas agréés conformément aux dispositions de l'article 14.1.1.
- il n'a pas reçu justification de la souscription des polices visées au cahier des charges et des conditions particulières applicable aux travaux d'aménagement à réaliser par le Preneur pour la période des travaux, lesquels comporteront renonciation a recours contre le Bailleur, toutes entreprises, et toutes personnes intervenant sur le chantier de l'immeuble.
- il n'a pas reçu règlement par le Preneur de tous les travaux complémentaires ou modificatifs, éventuellement réalisés par le Bailleur à la demande du Preneur, ainsi que de tous frais payés par le Bailleur et dont le remboursement incomberait au Preneur.
- il n'a pas obtenu versement par le Preneur de toutes les sommes stipulées aux présentes au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

3.4 Ouverture des lieux loués au public :

Le Bailleur informera le Preneur au moins deux mois avant la date définitive d'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Preneur prend l'engagement de terminer ses travaux d'aménagement du local loué et de l'exploiter au jour de la date d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial au public.

A défaut et compte tenu du préjudice subi par le Bailleur en cas de retard, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière de 15 euros hors taxes par mètre carré de surface louée indiquée au titre II, à compter de date prévue pour l'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier Commercial jusqu'au jour de l'ouverture effective au public des lieux loués.

4. DESTINATION

4.1 Destination des lieux

Les locaux loués au Preneur devront être affectés par celui-ci à l'usage exclusif défini au Titre II "DISPOSITIONS PARTICULIERES" du présent bail, étant précisé qu'il devra exercer de manière permanente et équilibrée dans les lieux loués la totalité des activités qui y sont précisées, celles-ci constituant un tout indivisible.

Le Preneur déclare et garantit au Bailleur que les activités qui seront exercées dans le local ne relèvent pas des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement

4.2 Activités accessoires éventuelles

Dans le cas où l'exercice d'une activité accessoire serait autorisé par la présente convention ou tout avenant subséquent, ou encore dans le cas visé au 4^{ème} alinéa de l'article L 642-7 du code de commerce, celle-ci ne pourra excéder 15 % du volume de chiffre d'affaires toutes taxes comprises réalisé par le Preneur dans les lieux loués.

Si l'exercice de l'activité accessoire excède ce pourcentage, le Preneur devra y être autorisé préalablement par le Bailleur par avenant au titre des activités principales ou dans les conditions des articles L 145-47 et suivants code de commerce.

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

4.3 Autorisations administratives

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer les activités précisées au Titre II "DISPOSITIONS PARTICULIERES" du présent bail, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit. En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

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

4.4 Enseigne

A titre de condition essentielle du bail, le Preneur s'engage à maintenir, pendant toute la durée de la présente location, et de ses éventuels renouvellements, l'enseigne mentionnée au Titre II "DISPOSITIONS PARTICULIERES".

Néanmoins, le Bailleur acceptera de substituer, en cas de demande du Preneur nécessitant un accord exprès et écrit du Bailleur, une autre enseigne si l'enseigne substituée est d'égale notoriété et regroupe des produits de gamme et qualité équivalentes, toutes enseignes de solderie ou de discount étant ainsi exclues.

La modification d'enseigne devra, par ailleurs, concerner une pluralité de points de vente à l'enseigne du Preneur, le Bailleur devant être informé de la modification prévue au moins trois mois à l'avance et devant y avoir donné un accord exprès et écrit, lequel ne pourra être refusé si tous les critères susvisés au présent article sont réunis.

4.5 Absence d'exclusivité

Le présent bail ne confère au Preneur aucune exclusivité commerciale dans l'Ensemble Immobilier Commercial, dont les autres locaux pourront être exploités, loués ou cédés librement pour des commerces de même nature.

A ce titre, le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales exerçant quelque activité que ce soit dans l'Ensemble Immobilier Commercial pourrait faire au Preneur, y compris les éventuels sous-locataires, locataire-gérant, franchisés des exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial.

5. CONDITIONS D'EXPLOITATION

5.1. Ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation

A compter de l'ouverture de son magasin, le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sans interruption, pendant les horaires d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial définis au règlement intérieur. Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat à la clientèle.

Il devra affecter à la vente la totalité de la surface de vente autorisée de son magasin et exploiter de façon continue la surface de vente exacte mentionnée aux DISPOSITIONS PARTICULIERES. A défaut de respecter cette obligation, le Preneur en assumera seul les conséquences juridiques et financières et garantira le Bailleur contre tout préjudice. Cette obligation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent bail. En cas d'infraction, le Bailleur pourra alors se prévaloir de la clause résolutoire sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts notamment en cas de perte partielle ou totale de l'autorisation d'exploitation commerciale dont dépend le Local. Le Preneur fournira annuellement dans les 60 jours consécutifs à la fin de chaque année civile la copie de sa déclaration TASCOT.

Il s'engage, en outre, à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à l'Ensemble Immobilier Commercial ou au voisinage. Le Preneur s'engage à ne générer envers les autres exploitants de l'ensemble immobilier commercial aucune nuisance et plus précisément, aucune nuisance sonore et olfactive liée notamment à la présence de déchets ou de fumées. En cas de

production d'odeurs et fumées, le Preneur doit réaliser les aménagements et canalisations permettant l'extraction et l'évacuation extérieure au point le plus haut possible des odeurs et fumées, étant précisé que le Preneur doit obtenir au préalable l'accord du Bailleur et de l'architecte de l'ensemble immobilier commercial.

Il s'engage par ailleurs à ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges excessives.

Le Preneur assure, à son initiative, sans le concours du Bailleur et sans recours contre lui, une surveillance permanente à l'intérieur des lieux loués ou à distance contre les risques d'intrusion et prend toutes précautions qu'il juge nécessaires pour prévenir le vol, les effractions et les dégradations éventuelles de toutes les installations et mobiliers du local dont il a la garde. Ainsi la remise éventuelle du double des clés à la Direction de l'Ensemble Immobilier Commercial se fait à ses risques et périls et ne l'exonère pas de la responsabilité qu'il prend au titre de la présente clause.

Plus généralement, le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au mandataire du Bailleur, aux autres propriétaires, aux colocataires ou au Président de l'Association des Commerçants, de manière à ce que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur s'interdit pour lui, ses préposés et fournisseurs d'encombrer les parties communes de marchandises ou déchets, lesquels doivent impérativement être entreposés dans un local spécial destiné à cet effet.

Le Preneur accepte par le présent bail de laisser au Bailleur ou à la personne qu'il aura mandatée, y compris un officier ministériel, un géomètre ou auditeur technique, le droit de pénétrer dans le Local en respectant un préavis de huit jours aux fins de vérifier le respect de ses obligations au titre du bail ou de procéder à des relevés pour le compte du Bailleur. Les frais éventuels seront à la charge du Preneur mais uniquement en cas de constatation d'une infraction.

5.2. Garnissement des lieux

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

5.3. Soldes — Liquidations - Ventes

Le Preneur ne pourra effectuer, dans les lieux loués de déstockage, outlet et discount et concernant les soldes que dans les limites légales d'usage et aux périodes déterminées par l'Association des Commerçants et/ou la Direction de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Il lui est, par ailleurs, interdit de pratiquer des liquidations de stock sauf autorisations administratives expresses, requises par la réglementation en vigueur et dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à assurer une présentation des marchandises adaptée aux usages en matière d'ensembles immobiliers commerciaux.

Sont donc prohibées toutes présentations des marchandises en vrac ou en boîtes empilées et, plus généralement, toutes ventes réalisées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

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

5.4. Lutte contre le travail dissimulé

Le Preneur s'engage à respecter les dispositions qui lui sont applicables conformément aux règles imposées par le code du travail et notamment aux textes relatifs à l'interdiction du travail dissimulé.

En outre, le Preneur remettra à première demande du Bailleur les documents mentionnés à l'article D 8222-5 du code du travail.

Par la signature des présentes, le Preneur reconnaît et atteste que tout exercice d'une activité dans le local objet des présentes sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au sens des articles du code du travail et que tous salariés de nationalité étrangère seront, en sus de ce qui précède, en situation régulière les autorisant à exercer une activité professionnelle en France.

Il garantit à cet effet le Bailleur, dont la responsabilité ne pourra en aucune façon être recherchée, de toute conséquence liée au non-respect de ces règles, que ces infractions soient de son propre fait, de ses salariés, de ses préposés et/ou toute personne exploitant les locaux objets du présent bail, sans préjudice, si bon semble au Bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire.

6. ENSEIGNE - ESTHETIQUE - PUBLICITE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de toucher l'esthétique et l'unité commerciale de l'Ensemble Immobilier Commercial devra être soumis à l'approbation du Bailleur.

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

Le Preneur devra soumettre au Bailleur toute modification de sa vitrine ou devanture, des enseignes qui y seront apposées, le tout dans le respect du cahier des charges agréé par le Bailleur ainsi que, d'une façon générale, tout ce qui concerne l'esthétique de l'Ensemble Immobilier Commercial. Le Preneur devra obtenir pour toute enseigne l'autorisation du Bailleur ou de son représentant, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et le standing de l'Ensemble Immobilier Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Les enseignes devront respecter les prescriptions impératives du cahier des charges agréé par le Bailleur.

En cas d'infraction à ce cahier des charges, le Preneur devra déposer son enseigne à la première requête du Bailleur ou de son représentant. En cas de non dépôt dans le délai fixé, le Bailleur pourra invoquer l'acquisition de la clause résolutoire et le Preneur sera redevable à l'égard du Bailleur d'une pénalité journalière de 500 € hors taxes tant que l'enseigne ne sera pas déposée.

Le Preneur s'engage dans sa propre publicité relative exclusivement à son activité dans l'Ensemble Immobilier Commercial, à utiliser obligatoirement le nom de l'Ensemble Immobilier Commercial et le logotype que le Bailleur aura le cas échéant créé en respectant le graphisme et les couleurs ; le Bailleur se réserve la faculté de modifier ultérieurement le nom de l'Ensemble Immobilier Commercial et/ou son logotype s'il en existe un.

7. REGLEMENTS- UTILISATION GENERALE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

7-1 Observation des règlements

Le Preneur s'oblige, expressément, à respecter les clauses et stipulations du Règlement Intérieur annexé au présent bail et de tous documents régissant le fonctionnement de l'Ensemble Immobilier Commercial, ainsi que les directives et recommandations du Bailleur ou de son mandataire et à les faire respecter par son personnel et par toute personne dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, prestataires, clients ...).

Le Règlement Intérieur s'impose à tous les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial comme étant une condition déterminante du présent bail.

Les infractions au Règlement Intérieur seront sanctionnées par les pénalités prévues au Règlement Intérieur et seront versées au Bailleur qui l'affectera au fonds commun.

7-2 Modification du Règlement Intérieur

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur, lequel sera porté à la connaissance du Preneur dans sa nouvelle version.

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

7-3 Utilisation des parties communes

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

De même, ils pourront en tout temps fermer temporairement tout ou partie des surfaces communes où ils jugeront nécessaire d'effectuer des surélévations, des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications.

Ils se réservent, d'une manière générale, le droit d'apporter, éventuellement à leurs frais, pendant la durée du présent bail éventuellement renouvelé, et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications aux surfaces communes ; ils pourront également prendre toutes décisions concernant leur utilisation, notamment en ce qui concerne l'animation et la promotion de l'Ensemble Immobilier Commercial, sous la seule réserve de respecter la destination générale de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Bailleur se réserve la possibilité de disposer pour lui-même, pour d'autres exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial ou pour des tiers, de certaines surfaces des parties à usage collectif notamment pour un marché sur le mail, manège, kiosque, distributeur, photocopieur, appareil de distribution automatique de photographies, des ventes promotionnelles, des expositions, des attractions, et pour l'implantation de tout bâtiment de son choix, provisoire ou non.

7-4 Restructuration — Extension de l'Ensemble Immobilier Commercial

Le Bailleur ou toutes autres personnes physiques ou morales qu'il pourra se substituer auront la faculté de réaliser des travaux de restructuration et/ou d'extension de l'Ensemble Immobilier Commercial. Le Preneur, souffrira, quelle que soit leur durée, les travaux réalisés pour mener à bien ledit projet de restructuration ou d'extension, sans pouvoir réclamer au Bailleur ni indemnité, ni baisse de loyer. Le Preneur accepte par la signature des présentes, les modifications de configuration de l'Ensemble Immobilier Commercial qui en résulteront sans pouvoir demander une quelconque indemnité de ce chef au Bailleur.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin de limiter les troubles éventuels occasionnés par ces travaux et de manière à ce qu'ils n'empêchent pas la poursuite de l'activité exercée dans les lieux loués. A ce titre, le Bailleur s'engage à maintenir la visibilité et l'accessibilité des lieux loués.

8 - PARKINGS

Le Preneur bénéficiera, pour sa clientèle uniquement, de l'usage des parkings communs installés dans l'Ensemble Immobilier Commercial dans les conditions du présent article et notamment l'article 8.2.

Le parking sera accessible aux clients du Preneur aux heures d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial.

En ce qui concerne l'organisation, la réglementation de la circulation et du stationnement et la surveillance du parking, le Preneur s'engage à se soumettre aux décisions du Bailleur.

Le Bailleur se réserve la possibilité de disposer pour lui-même, pour d'autres exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial ou pour des tiers, de certaines surfaces du parking notamment pour des ventes promotionnelles, des expositions, des attractions, une station de lavage et pour l'implantation de tout bâtiment de son choix, provisoire ou non.

En aucun cas, le Preneur ne pourra se plaindre, ni formuler aucune réclamation auprès du Bailleur, qui ne souscrit aucune garantie à cet égard, quant aux difficultés éventuelles d'accès à l'Ensemble Immobilier Commercial, comme des éventuelles insuffisances temporaires ou définitives de signalisation.

En outre, le Bailleur et/ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial se réservent la possibilité de donner en gestion, en location ou en concession le parking.

Les propriétaires et/ou gestionnaires, locataires, concessionnaires auront la faculté d'exiger du public une redevance pour l'utilisation de tout ou partie des parkings dans un souci de bonne gestion des parkings et notamment afin d'éviter un stationnement de trop longue durée par des véhicules.

9- CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le Preneur s'interdit pendant la durée du présent bail et sa tacite prolongation d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de trois mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'ensemble immobilier.

La présente clause ne porte toutefois pas atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante.

10- GESTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

Le Bailleur pourra confier la gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial à tous mandataires de son choix avec notamment les missions suivantes :

- analyse, assistance et conseil,
- gestion locative,
- supervision de l'Ensemble Immobilier Commercial, de la bonne exécution de toutes les obligations juridiques, telles qu'elles résultent des baux consentis dans l'Ensemble Immobilier Commercial, de la facturation et du recouvrement des loyers et des charges.

Le Preneur s'engage à respecter les directives de ce gestionnaire dans l'exercice de sa mission.

11- ANIMATION ET PROMOTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL

L'Ensemble Immobilier Commercial constitue un ensemble économique organisé, composé de magasins et services conçus, planifiés, réalisés et gérés comme une unité : le Preneur reconnaît expressément que cet ensemble doit être préservé.

Aussi, à titre de condition déterminante, le Preneur déclare qu'en s'implantant et qu'en exploitant un local dans l'Ensemble Immobilier Commercial, il adhère aux principes fondamentaux mis en œuvre dans les ensembles immobiliers commerciaux au titre desquels figure notamment l'existence d'une politique spécifique dédiée à la promotion et à l'animation de cet ensemble et financée par les Preneurs de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Cette politique spécifique suppose la mise en œuvre d'action, de promotion et d'animation, comme condition de la réussite de l'Ensemble Immobilier 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 de l'Ensemble Immobilier Commercial la nécessité de participer au financement de ses actions.

Les sommes collectées à ce titre dont le montant est déterminé au Titre II seront affectées aux actions de promotion et de publicité de l'ensemble par l'intermédiaire d'un fonds commun autrement nommé budget marketing. Ainsi, le Bailleur organise lui-même, ou désigne tout mandataire de son choix pour organiser les opérations de promotion, de publicité et d'animation commerciales de l'Ensemble Immobilier Commercial, qui seront alors financées directement par les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial, ce que le Preneur accepte expressément par les présentes.

Le Preneur, comme tout cessionnaire, s'engage expressément à contribuer financièrement aux opérations de promotion et d'animation qui seront ainsi organisées, mises en place et gérées par le Bailleur ou tout mandataire de son choix.

Les contributions financières des différents Preneurs seront alors versées directement au Bailleur ou à tout mandataire du Bailleur et incluront le cas échéant la rémunération du mandataire chargé des actions d'animation et de promotion de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Bailleur ou toute autre personne physique ou morale à qui le Bailleur aura délégué cette mission, présentera aux exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial, d'une part le budget annuel destiné aux actions d'animation et de promotion, et d'autre part les actions d'animation et de promotion envisagées dans l'Ensemble Immobilier Commercial.

A titre de condition déterminante, le Preneur s'engage expressément, comme tout cessionnaire, pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements et /ou prolongations, à contribuer financièrement au budget à hauteur de la somme telle que fixée en DISPOSITIONS PARTICULIERES au Titre II, montant qui sera actualisé chaque année en fonction du budget de l'année précédente puis indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

La contribution financière annuelle sera appelée selon les mêmes modalités que celles déterminées pour le montant du loyer.

L'utilisation du budget fera l'objet d'un décompte annuel, et dans l'hypothèse d'un excédent par rapport aux frais réels engagés, le solde positif sera, au choix du Bailleur, affecté en sus du budget suivant, ou imputé sur les sommes dues au titre du budget suivant, ou encore restitué au Preneur.

En vue de pourvoir aux frais inhérents à l'ouverture du Centre, il est prévu un budget d'ouverture, fixé pour chaque preneur, dont le montant est déterminé au titre II. Ce budget, géré par le bailleur ou son mandataire servira notamment au paiement des frais de publicité, de relations publiques, d'inauguration nécessaire au lancement de l'ensemble immobilier commercial. Cette participation sera payable par le Preneur à la date de signature du présent bail.

En cas d'évènements exceptionnels, tels que anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation de l'Ensemble Immobilier Commercial, ouverture ou extension d'un centre commercial concurrent, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la contribution, dénommée « Contribution Complémentaire », d'un montant maximal par évènement de 15 (quinze) euros hors taxes par mètre carré de surface pondérée, laquelle somme sera actualisée et indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

Il est précisé que le nombre d'évènements exceptionnels est de 3 (trois) maximum par décennie civile à compter du jour du premier évènement.

La Contribution Complémentaire n'aura pas d'incidence sur la fixation du budget annuel de l'année qui suivra.

Le non-respect de l'une quelconque des dispositions du présent article par le Preneur, entraînera, si bon semble au Bailleur, de plein droit, la résiliation du présent bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire.

En outre, le gestionnaire de l'Ensemble Immobilier Commercial, ou à défaut le Bailleur, tiendra à la disposition des locataires une copie du budget du fonds commun pour l'année en cours. Chaque locataire pourra y avoir accès sur simple demande écrite.

Le Preneur reconnaît en outre avoir parfaitement apprécié la commercialité des locaux donnés à bail et dégage le Bailleur de toute responsabilité concernant les résultats des différentes actions menées dans le cadre de la promotion, l'animation, le développement et la publicité de l'Ensemble Immobilier Commercial. Le Bailleur et/ou son gestionnaire n'auront que des obligations de moyens et non pas de résultat.

12- IMPOTS - TAXES - CONTRIBUTIONS DIVERSES

Le Preneur s'oblige à 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 à acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres impôts redevances, taxes et autres droits, présents ou à venir, relatifs au Local et à son utilisation, et à en justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, ou à tout mandataire qu'il aura désigné, en sus du loyer et des charges la quote-part correspondant au Local, et calculée comme pour les charges communes, les impôts, taxes et redevances afférents aux locaux loués et à l'ensemble immobilier incluant les parties communes de façon à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit entièrement net pour lui, exception faite des impôts, taxes, et redevances non imputables au Preneur en application de l'article R 145-35 3° du code de commerce.

A titre d'exemple et sans que cette liste soit limitative, les impôts, taxes et redevances inhérents au local imputables au Preneur sont la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, les frais de rôle, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (TSCBS article 231 ter CGI), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement des égouts, la taxe de balayage, la taxe locale sur les enseignes et publicité extérieure, toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présentes ou à venir, assises ou à asseoir sur le local, les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus. Le Bailleur informera le Preneur des impôts nouveaux dont il sera redevable.

Le Preneur s'acquittera également ponctuellement de ses charges salariales, fiscales et sociales, cotisations URSSAF, ASSEDIC, etc..., ainsi que du règlement de la TVA relative à l'exploitation de son fonds, et devra en justifier sur simple réquisition du Bailleur. A ce titre, il devra en outre communiquer spontanément au Bailleur copie de tout titre exécutoire qui lui serait délivré et relatif auxdites charges.

13- CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

13.1 Définition et nature des charges

Dans l'intention réciproque des parties, le loyer perçu par le Bailleur constituera pour lui un revenu net de toutes charges. En conséquence, le Preneur règle, pour sa quote-part au Bailleur ou à la personne physique ou morale qu'il aura désigné, la totalité des charges et taxes comprises afférentes aux parties privatives et aux parties et équipements communs ou à usage collectif de

l'Ensemble Immobilier Commercial, excepté, pour les parties communes, les dépenses du Bailleur qui ne peuvent être imputées sur le locataire définies par l'article R 145-35 du code de commerce.

Il est ici rappelé qu'en fonction de la structure particulière de l'Ensemble Immobilier Commercial, le montant des charges diffère de manière significative par rapport aux immeubles traditionnels. De même, le Preneur reconnaît accepter que, compte tenu de l'évolution des réglementations, et des demandes des compagnies d'assurances, le montant de ces charges pourra être modifié en cours bail pour tenir compte de ces modifications

Les parties communes, d'utilité commune, ou à usage collectif, sont définies par les documents régissant le foncier et par tout document qui le modifieront.

A défaut, les parties et équipements communs, d'utilité commune, ou à usage collectif, concernent, de manière générale et sans que cette énumération soit limitative :

- **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 parkings, les espaces verts utilisés ou non utilisés, les installations d'agrément (jeux d'eau, bassin, fontaine, installations et jeux pour enfants, stationnement vélo, etc. ...), le mobilier urbain, les V.R.D., trottoirs, lieux destinés à la promenade, les passages pour voitures et camions, les routes en ce compris les voies d'accès extérieures menant au parking, les aires de chargement ou de déchargement de camions ou autres véhicules, les abris publics, les stations de bus et taxis, 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 circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mails, rues, couloirs, gaines, rampes, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants inclinés, ascenseurs, monte-charges ...),**
- **Les dispositifs de fermeture des accès de l'Ensemble Immobilier Commercial,**
- **Les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, de collecte de déchets, les sanitaires,**
- **Et tous nouveaux locaux communs, extension future, surélévation, construction, équipements communs en ce compris ceux qui seraient remis éventuellement à une ASL, une AFUL ou une copropriété,**
- **Les objets mobiliers, matériel, outillage, ustensile et fournitures à l'usage général de l'Ensemble Immobilier Commercial, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour l'Ensemble Immobilier Commercial.**
- **Les réseaux « wifi », tout réseau de connexion à Internet sans fil, les réseaux informatiques, les ordinateurs, imprimantes, installations techniques, équipements de bureau, etc.**

- Les enseignes collectives de l'Ensemble Immobilier Commercial quelque soit leur emplacement.

A titre énonciatif et non limitatif, il est rappelé que les charges d'utilité commune incombant au Bailleur, nécessaires au titre du bon fonctionnement de l'Ensemble Immobilier Commercial et dont le coût est supporté par le Preneur, comprennent notamment :

- Toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur, le ou les Syndicats des copropriétaires, l'ASL et/ou l'AFUL, pour assurer l'Ensemble Immobilier Commercial, 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, ainsi que toutes les primes d'assurance liées à la réalisation de travaux après ouverture au public l'Ensemble Immobilier Commercial, les honoraires de courtage d'assurance,
- L'entretien et la réfection des parkings, voies, réseaux divers et espaces verts,
- Tous travaux concernant les parties à usage commun, soit les réparations proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, soit de remplacement, réfection, entretien, d'améliorations, de créations ou de rénovations justifiées, excepté ceux définis par l'article R 145-35 du code de commerce :
 - par des malfaçons ou vices de construction,
 - par le confort de la clientèle ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier Commercial,
 - l'intérêt général et la commercialité de l'Ensemble Immobilier Commercial.
- Ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, excepté les honoraires liés à la réalisation des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, y compris les honoraires et frais d'étude et de maître d'ouvrage délégué, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer les travaux, étant ici précisé que le Bailleur se réserve le droit de pouvoir prendre en considération l'amélioration des performances environnementales dans le cadre de la réalisation de ces travaux,
- Les frais des améliorations ou des rénovations justifiées par la réglementation administrative ou par l'intérêt général de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- Les frais de maintenance des installations à usage commun et rémunérations des prestataires de services,
- Les rémunérations et charges sociales éventuelles du Directeur de l'Ensemble Immobilier Commercial, du personnel technique et administratif de l'Ensemble Immobilier Commercial et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, chargés notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, de l'entretien, de la maintenance multi technique, du nettoyage, du tri, du compactage et de l'enlèvement des déchets etc., le coût de leurs uniformes et de leurs équipements,

- Le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement du matériel d'entretien et outillage, de fourniture de produits de toute nature, utilisé notamment par les services techniques et d'entretien, le coût d'acquisition et de remplacement de l'équipement commun, de l'agencement et du mobilier des parties communes ou à usage commun, de l'agencement, du mobilier et de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux des services de sécurité,
- L'entretien, les réparations, la maintenance et le remplacement des aménagements du mail, des éléments de décoration, notamment le mobilier, les espaces verts intérieurs et extérieurs, les fleurs et les plantes, de signalétique, des locaux techniques et des équipements et installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité de l'Ensemble Immobilier Commercial, et les frais y afférents, les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique de l'ensemble des parties communes ou à usage commun, les frais éventuels nécessaires au maintien de la salubrité (notamment amiante, légionellose, parasites, etc.),
- Les frais liés au dépôt et à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- Les frais et honoraires liés au comité de suivi environnemental et aux éventuelles certifications environnementales de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- Les impôts taxes, cotisations et contributions de toute nature, actuels et futurs en ce compris l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, les locaux de stockage et à usage de parking, la contribution sur la valeur ajoutée, les taxes afférentes aux enseignes communes de l'Ensemble Immobilier Commercial, la taxe sur la gestion des eaux fluviales, les frais de confection des rôles,
- Les frais et charges afférents aux parkings et notamment l'entretien, la réfection, la réparation, le remplacement et l'amélioration du revêtement de sol, du marquage au sol, de l'éclairage, de l'ensemble des équipements permettant les liaisons verticales, permettant le report d'alarme entre le parking public et l'Ensemble Immobilier Commercial, les frais de gestion, le gardiennage, l'entretien, la réparation et le remplacement de l'ensemble des équipements et locaux techniques du parking concernant notamment le séparateur d'hydrocarbures et les fosses de relevage, ceux liés aux sorties de secours du parking, à la signalisation horizontale et verticale, aux systèmes de guidage à la place, aux bornes de recharge des voitures électriques, à l'équipement de péage du parking comprenant entre autres les caisses et les barrières automatiques, ainsi que ceux liés à l'alimentation du parking ouvert au public en électricité, eau froide et téléphone en ce compris les éventuelles extensions. En cas de gestion par un tiers du parking, que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur, les honoraires et/ou redevances acquittées par le Bailleur du chef de cette gestion externe,
- Les frais, les dépenses d'achat, d'entretien de réparation et de remplacement, et les charges et honoraires liés à la direction, à l'administration et à la gestion de l'Ensemble Immobilier Commercial, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, réceptions, téléphone, Internet, télécopieur, imprimante, photocopieur, etc.,
- Les honoraires le cas échéant des différents syndic(s) de copropriété(s), et/ou des présidents des associations syndicales et /ou associations foncières libres,

- Les frais et honoraires dus au titre de la gestion des charges et technique de l'Ensemble Immobilier Commercial que la gestion soit assurée directement par le Bailleur ou déléguée à un tiers (notamment gestion technique des parties communes et répartition des coûts de travaux, charges, taxes, impôts et redevances entre les locataires ; audit technique de l'ensemble immobilier ; établissement et communication des états récapitulatifs annuels mentionnés au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges ; information du locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux en cours de bail et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires ; établissement et communication tous les trois ans de l'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel et de l'état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût; sans que cette liste soit exhaustive),
- Les frais de consommation d'eau, d'éclairage, d'électricité, de chauffage, de ventilation, de nettoyage, d'enlèvement des déchets, de voirie et de déneigement,
- Les frais relatifs à la décoration et à la sonorisation d'ambiance, en ce compris les fleurs et plantes,
- Les rémunérations et charges sociales du personnel de l'ensemble commercial,
- Les frais d'achat de matériel, d'outillage et d'équipements, coût de la fourniture de produits de toute nature,
- Les honoraires de l'architecte d'immeuble,
- Les frais d'enseigne de l'ensemble commercial,
- Les dépenses liées à la sécurité de l'ensemble commercial et à son gardiennage.

Le Preneur devra en outre acquitter directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous les impôts lui incombant, notamment la contribution économique territoriale, sans que le Bailleur en soit responsable.

Si le Preneur n'a pas de compteur à son nom, il s'engage à rembourser au Bailleur ou à son mandataire à première demande de sa part, toutes consommations personnelles d'eau, de chauffage, de téléphone, selon les indications de ses décompteurs et relevés, ou si bon semble au Bailleur de la même manière que ci-après prévu à l'article 13.3.

13.2 Règlement des charges

Les charges seront payées par virement bancaire dans les mêmes conditions que le loyer et autres accessoires.

13.3 Remboursement des charges réelles et leur répartition

Il est précisé à titre de condition essentielle et déterminante, que dans le cas où il existerait au jour de la signature des présentes une grille de répartition des charges entre les locaux commerciaux, notamment en cas de soumission de l'Ensemble Immobilier Commercial au statut de la copropriété des immeubles bâtis, le Bailleur pourra exiger du Preneur le paiement des charges réelles sans aucun forfait, selon la grille de répartition qui aura été arrêtée, et ce à compter de la prise d'effet fixée par le Bailleur pour la nouvelle répartition des charges.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, les charges, travaux, impôts, taxes et redevances, à l'exception de ceux non imputables au preneur au sens de l'article R.145-35 du code de commerce, seront répartis entre les différents locataires ou autres occupants de l'immeuble en fonction de la surface exploitée de leur local et de la quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier Commercial. La surface exploitée et la quote-part des parties communes de l'Ensemble Immobilier Commercial sont définies ci-après dans le Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES », 1 « Caractéristiques du local ».

En ce cas, le Preneur devra verser au Bailleur, le premier jour de chaque trimestre civil, sa quote-part de provision de charges (calculée à partir du budget prévisionnel annuel établi au début de chaque année) correspondant à un quart du budget annuel.

Pour le paiement de sa quote-part de charges, le Preneur versera au Bailleur une somme telle que définie en condition particulière, TVA en vigueur à la date de chaque facturation en sus. Les charges feront l'objet en fin de chaque exercice d'une régularisation.

En application de l'article R 145-36 du code de commerce, l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le Bailleur, son représentant ou, s'il en existe un, le Gestionnaire de l'Ensemble Immobilier Commercial établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges communes à répartir entre les exploitants.

Les acomptes trimestriels de charges pourront être appelés soit sur la base du budget annuel réel ou prévisionnel de l'année civile précédente, soit sur la base du budget provisionnel arrêté pour l'année civile en cours et établi dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice du Bailleur.

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

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

La date de première facturation des charges est fixée à la date de prise d'effet du bail ou à la date de mise en place, par le Bailleur, des grilles de répartition de charges.

Les comptes seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial en faisant apparaître les montants hors taxes et TVA que le Preneur pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

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

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

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'article 22 du titre I seront applicables de plein droit au Preneur.

13.4 Fonds de roulement

Le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur à titre de fonds de roulement constituant une avance de trésorerie pour faire face à des dépenses imprévues, des impayés éventuels ou des travaux prévisibles sur les parties communes à financer sur plusieurs années (extension de l'Ensemble Immobilier Commercial, réparation, etc.), sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel.

Le Bailleur tient à la disposition du Preneur les devis et factures desdites dépenses ou travaux et les justificatifs des impayés éventuels.

Ledit fonds de roulement devra à tout moment être égal au quart du budget prévisionnel annuel et ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Preneur, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des charges communes et privatives.

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire du Preneur, le fonds de roulement se compensera automatiquement avec les sommes dues au Bailleur et que celui-ci aura déclarées au titre des articles L.622-24, L.631-14 ou L.641-3 du code de commerce, à charge pour le mandataire judiciaire de le reconstituer entre les mains du Bailleur.

Le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire à prélever sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges et du fonds de roulement.

En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'article 22 du Titre I seront applicables de plein droit au Preneur.

13.5 Inventaire des charges et travaux

Le Bailleur annexe au présent bail les pièces suivantes :

- Un inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur ;
- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la conclusion du bail, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédant la conclusion du présent bail, précisant leur coût.

Tous les 3 ans à compter de la conclusion du bail, le Bailleur ou son mandataire communique au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale :

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

A la demande du locataire, le Bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Dans le cas où le remboursement par le Preneur au Bailleur d'une charge telle que prévue dans le bail (taxe foncière ou autre taxe, réparations, réfections, frais et honoraires de gestion des charges et gestion technique, etc.) viendrait à être interdit par une disposition légale ou jurisprudentielle, les parties conviennent que le loyer sera automatiquement augmenté d'une somme égale à celle remboursée par le Preneur la dernière année de paiement de la charge désormais interdite.

14. TRAVAUX - ENTRETIEN - REPARATIONS

14.1 Travaux du Preneur

14.1.1 Travaux d'aménagement du Preneur lors de la prise de possession des locaux

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local seront exécutés par le Preneur, à ses frais et devront être terminés dans le délai défini au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

Préalablement à l'exécution des travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin qu'il vérifie sa conformité par rapport au cahier des charges et sa compatibilité avec l'image de l'Ensemble Immobilier Commercial. En cas de respect du cahier des charges et d'obtention des autorisations administratives exigibles, le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligences et les terminer dans le délai défini au précédent alinéa.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part. En conséquence le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier. Il est précisé que l'autorisation donnée par le Bailleur sera une autorisation de principe et en aucun cas le Bailleur ne garantit que les travaux à entreprendre ne sont pas susceptibles d'entraîner des travaux non prévus à l'origine, sont aptes à être réalisés selon les plans et souhaits du Preneur et dans les délais qu'il anticipe ou sont réalisables sans rencontrer d'obstacles inhérents à la structure et aux équipements généraux des locaux loués ou de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par les polices d'assurance souscrites conformément aux stipulations du présent bail. Il souscrira une police dommages ouvrages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du code des Assurances et en justifiera sur demande du Bailleur à première demande de sa part.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai défini au Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES », et n'aurait, ainsi, ouvert le local au public à cette date, il devra, sauf cas de force majeure reconnue, verser au Bailleur, en supplément du loyer normalement dû, une indemnité égale au double du loyer toutes taxes comprises, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

14.1.2. Travaux en cours de bail

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, (notamment création de mezzanine) ou adjonction et, plus généralement aucune modification des installations d'origine, de même que toute intervention en façade des lieux loués sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui.

Dans ce cas, le Preneur devra exécuter les travaux conformément aux règles de l'art, et aux dispositions du cahier des charges le cas échéant, sans que cette responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe accordée par le Bailleur.

Le Preneur déterminera la durée des travaux nécessaire à l'accomplissement de son projet sans que cette durée n'excède 2 (deux) mois, sauf dérogation expresse du Bailleur.

Le Preneur ne pourra faire exécuter lui-même les travaux dont il aurait demandé la réalisation au Bailleur, et ce même après une mise en demeure. Il lui appartiendra de saisir le juge en cas de désaccord entre les parties sur la réalisation de travaux sollicités par le Bailleur.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai défini au paragraphe ci-dessus, 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, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés.

14.1.3. Dispositions communes à tous travaux du Preneur

Le Preneur doit veiller à ce que ses travaux d'aménagement intérieur ne portent pas atteinte au fonctionnement général de l'Ensemble Immobilier Commercial, ni à l'esthétique de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Les travaux du Preneur, quels qu'ils soient (réparations, réfection, aménagement, mise aux normes, etc.) ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- respect du cahier des prescriptions techniques et architecturales de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- obtention des autorisations administratives requises, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés,
- à l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement du Preneur, celui-ci doit procéder aux formalités prévues par l'article L 462-1 du code de l'urbanisme afin que ses travaux soient conformes à l'autorisation obtenue,

- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même, selon la nature des travaux exécutés, qu'au titre des garanties biennale et décennale, et ce conformément à la législation en vigueur,
- information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou comptes rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation de contrôle du maître d'œuvre de l'architecte ou des services techniques du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

Une fois que les autorisations du Bailleur ont été données et, le cas échéant, que les autorisations administratives ont été obtenues, le Preneur réalisera l'ensemble de ses travaux dans des délais fixés contractuellement ci-avant.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser pour la réalisation de ses travaux préalablement autorisés par le bailleur les entreprises agréées par le Bailleur si ces travaux touchent au gros œuvre, l'électricité et la protection incendie, dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger. Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre ou susceptibles de le devenir et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages, présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Il est précisé que les travaux liés à la couverture, la façade, la structure de l'immeuble et le plancher des lieux loués seront impérativement réalisés sous la seule maîtrise d'ouvrage du bailleur ou de son mandataire.

Quelle que soit la date de réalisation des travaux, la validation sans réserve des travaux par le Bailleur et par la commission départementale de sécurité constituent la condition préalable et obligatoire de la mise en exploitation des locaux par le Preneur. Les honoraires des interventions techniques pour l'exécution de ces missions seront à la charge du Preneur.

A cet effet, le Preneur remettra, avant l'ouverture de son local au public, le rapport de la commission sécurité purgé de toutes réserves et/ou recommandations, un rapport d'un bureau de contrôle agréé en ce qui concerne la sécurité, l'accessibilité, les installations électriques, et si nécessaire, un rapport sur la solidité des ouvrages réalisés, ainsi qu'une copie des autorisations administratives.

Une fois les travaux du Preneur réalisés, ce dernier convoquera par LRAR le Bailleur, en respectant un délai de 15 jours, afin qu'il puisse, le cas échéant, vérifier la conformité des travaux aux plans fournis et validés par le Bailleur.

En cas de non-conformité, le Preneur devra, sans délai, procéder à la levée des réserves. A défaut, et 15 jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra faire réaliser les travaux nécessaires par les entreprises de son choix, aux frais du Preneur.

Les différentes autorisations données par le Bailleur ne garantissent pas le Preneur des obtentions administratives nécessaires à la réalisation de ses travaux et/ou d'exploitation de son activité. L'obtention de telles autorisations est de la seule responsabilité du Preneur, ce qu'il accepte expressément, et cela, sans recours contre le Bailleur.

Le Bailleur pourra de manière distincte demander le rétablissement du Local dans son état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux et même s'il en est devenu propriétaire par la voie de l'accession.

14.2 Travaux de mise en conformité

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, l'accessibilité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement, le développement durable et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements de quelque nature qu'ils soient ordonnés par les autorités administratives ou les textes susvisés, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

De la même manière, le Preneur se conformera à toute norme nationale ou européenne applicable dans les domaines ci-avant énumérés.

D'une manière générale, le Preneur s'assurera de la compatibilité de l'ensemble de ses aménagements, de ses travaux et de ses biens mobiliers ou non avec les dispositions réglementaires de toute nature applicable au local concerné et/ou à l'activité du Preneur, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

L'ensemble des démarches nécessaires à toute mise en conformité des locaux loués et/ou de tous biens situés dans les lieux loués sera effectué et supporté par le Preneur qui s'y oblige.

En conséquence de ce qui précède, le Preneur s'interdit pendant toute la durée du bail, ses prolongations et renouvellements éventuels de réclamer toute modification ni travaux de mise en conformité des lieux loués, quand bien même cette demande serait basée sur une exigence législative, réglementaire ou autre, actuelle ou future, le Preneur assumant l'intégralité de ces obligations et charges dans les lieux loués, comme il est dit ci-avant.

14.3 Entretien - Réparation - Réfections

Le Preneur devra pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements :

- tenir les lieux loués en parfait état et faire effectuer tous les travaux d'entretien de toute nature et de réparations ou réfections grosses ou menues qui pourraient en être utiles ou nécessaires, y compris ce qui pourrait être occasionné par la vétusté ou la force majeure, et cela par dérogation à l'article 1755 du code civil, en ce compris les réparations affectant le gros œuvre, qui seront effectuées sous la maîtrise d'ouvrage du Bailleur et/ou des propriétaires de l'immeuble, aux frais du Preneur, à l'exception des dépenses visées à l'article R 145-35 du code de commerce.
- maintenir en parfait état d'entretien, de réparation, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, l'ensemble des locaux loués et ses abords immédiats, les installations techniques et notamment les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et au moins une fois tous les 5 ans, et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourra être réparé.
- entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

- se conformer à toute réglementation tant en matière de mise aux normes qu'en matière d'entretien et de vérification de tous les équipements électriques et de tous équipements de protection contre l'incendie. Il en justifiera à toute demande du Bailleur et au moins une fois par an.
- se conformer à toute réglementation qui s'impose au Bailleur, et notamment en matière environnementale, en ce qui concerne le traitement de l'air et de l'eau utilisés dans les lieux loués. Le Preneur fera analyser la qualité de ces éléments au moins une fois par an et transmettra le rapport au Bailleur.
- se conformer à toute politique du Bailleur ou respecter toute réglementation en matière de tri des déchets, y compris les réglementations qui s'appliquent au Bailleur, de telle manière que ce dernier ne soit jamais inquiété. A défaut, le Preneur garantira le Bailleur de toutes les conséquences découlant du non-respect de la réglementation concernée.
- supporter toute modification des locaux de toute nature, si par suite de modification de la législation ou de la réglementation en vigueur de tels travaux devraient être entrepris.
- informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre, et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à la compagnie d'assurance.
- le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone ou de télédistribution.
- veiller à la parfaite accessibilité et la parfaite visibilité de tous compteurs situés dans les lieux loués comme par exemple les compteurs situés au point de raccordement des réseaux.
- veiller à l'accessibilité permanente de ses locaux pour la vérification, l'entretien et équipement techniques pour l'exploitation et la maintenance des équipements techniques de l'Ensemble Immobilier Commercial traversant ou desservant ses locaux.
- supporter de la même manière tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins alors qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux loués, sauf son recours éventuel contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Les travaux définis par le présent paragraphe à réaliser par le Preneur ne sont pas assimilables aux dépenses du Bailleur faites sur l'immeuble dont il est demandé le remboursement en tout ou en partie au Preneur.

14.4 Accession

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin de bail (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la prise de possession, soit en cours de bail, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux : finition, modification, amélioration ou réparation pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

La clause d'accession jouera de la même manière pour tout kiosque édifié par le Preneur avec l'accord du Bailleur et ce qu'il soit mobilier ou immobilier.

14.5 Travaux du Bailleur

Par dérogation à l'article 1723 du code civil, le Bailleur pourra, d'une manière générale, apporter toute modification matérielle ou immatérielle à l'Ensemble Immobilier Commercial et/ou dans les locaux loués.

En outre, le Preneur souffrira sans indemnité ni diminution de loyer toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations, extensions, ou même constructions nouvelles exécutées dans l'Ensemble Immobilier Commercial ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle vingt-et-un jours, et cela, par dérogation à l'article 1724 du code civil, et cela quelque puisse être la gêne engendrée par ces travaux.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts afin de limiter les troubles éventuels occasionnés par ces travaux et de manière à ce qu'ils n'empêchent pas la poursuite de l'activité exercée dans les lieux loués. A ce titre, le Bailleur s'engage à maintenir la visibilité et l'accessibilité des lieux loués.

En conséquence de ce qui précède, le Bailleur ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial, ou toute personne qu'ils auront désignées, auront la faculté de réaliser toute construction, ajout, surélévation, extension de l'Ensemble Immobilier Commercial.

De même le Bailleur ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial pourront modifier, supprimer ou ajouter :

- tous kiosques permanents ou temporaires,
- tous accès aux parties communes ou privatives,
- toutes liaisons verticales et horizontales,
- tous parkings et toutes places de parkings,
- tous mails,
- tous cloisonnements,
- toutes extensions ou modifications des parties communes et/ou privatives,
- tous états de division de volume et/ou règlement de copropriété et/ou tout règlement de l'ASL ou de l'AFUL.

En outre, le Bailleur et/ou les propriétaires de l'Ensemble Immobilier Commercial pourront modifier tous flux de clientèle, tous plans de commercialisation de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Pour l'ensemble des travaux décrits au présent article, et eu égard aux particularités d'un Ensemble Immobilier Commercial, le Preneur renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1723 du code civil tant à l'égard du Bailleur que des propriétaires ou de toute personne qu'ils se seraient substituées.

A l'occasion de tous travaux réalisés par le Bailleur, le Preneur fera place nette à ses frais, des meubles, tentures agencements divers, enseignes, vitrages, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles, et fils qui desservent d'autres parties de l'Ensemble Immobilier Commercial et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du Preneur.

15. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le Bailleur fera assurer la totalité de l'ensemble immobilier commercial en valeur de reconstruction à neuf contre les risques suivants : risques d'incendie, d'explosion, foudre, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs Compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont la perte de loyers pour une durée qui ne pourrait excéder deux années et les honoraires d'expert.

Le Bailleur renonce à cet égard à tous recours contre le Preneur et ses assureurs et s'oblige à obtenir une même renonciation de la part de ses assureurs.

Le Bailleur se réserve le droit de couvrir tous autres risques raisonnables. Toutes les assurances seront assujetties aux termes et conditions, limites et exclusions des polices établies par le Bailleur.

Le Preneur fera assurer auprès de Compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, catastrophes naturelles et extensions, , cyclones, grèves, mouvements populaires, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur s'engage également à s'assurer pendant toute la durée du bail pour la privation de jouissance et toute perte d'exploitation même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris du fait des dommages causés à ou des pertes subies par les éléments incorporels attachés audit fonds, de même si l'endommagement ou la destruction résulte d'un vice de construction, ou qu'ils aient pour cause le fait d'un gardien ou autre personne dont le Bailleur serait civilement responsable.

A titre de réciprocité, le Preneur renonce à cet égard à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs et s'oblige à obtenir la même renonciation de ses assureurs.

Le Preneur aura l'obligation de remettre au Bailleur l'attestation d'assurance mentionnant cette renonciation à recours au plus tard le jour de la livraison du local.

Le Preneur souscrira une police "Responsabilité Civile" couvrant pour un montant suffisant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable au local. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le Preneur supporterait toutes les surprimes y afférentes.

Il est expressément convenu entre les parties que la totalité des polices d'assurances seront à la charge du Preneur et que le Preneur remboursera au Bailleur les montants versés par celui sans délai, dès présentation d'une facture, accompagnée de tout justificatif, décomptant la somme à la charge du Preneur, calculée au prorata des surfaces qui lui sont louées rapportées à la totalité des surfaces de l'ensemble immobilier commercial.

Le Preneur devra justifier de la couverture des risques et du paiement des primes à toute réquisition du Bailleur et réciproquement.

Le Preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux loués aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur, au comptant et sur présentation d'une facture accompagnée de tout justificatif, toutes les quittances d'assurances que le Bailleur aura à s'acquitter auprès des compagnies d'assurances comme détail précité.

Destruction du local partielle ou totale :

Il résulte des dispositions de l'article 1722 du Code civil que :

« Si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit. ».

Par dérogation à ces dispositions, si les constructions viennent à être détruites ou endommagées en tout ou partie par suite d'incendie ou même par cas fortuit ou force majeure, le bail ne sera pas résilié, dès lors que rien ne s'oppose à ce que la reconstruction de l'ensemble immobilier commercial puisse intervenir dans les deux (2) années qui suivent.

De son côté le Preneur s'engage à continuer de respecter toutes les obligations du bail lui incombant, très particulièrement s'acquitter du paiement du loyer dans la limite des pertes de loyers prises en charge par l'assurance et des charges conformément aux termes dudit bail, sauf à ce que la perte de loyers subie par le Bailleur soit prise en charge par l'assurance souscrite par ce dernier contre ce risque, auquel cas le Preneur ne serait redevable que des sommes dues à quelque titre que ce soit aux termes du présent bail et non acquittées par la compagnie d'assurances.

Et le Bailleur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble, ou à la reconstruction des parties détruites, ou à la remise en état des parties simplement endommagées, dans les meilleurs délais et au plus tard dans un délai de deux ans à compter du sinistre.

En cas de destruction partielle, le présent bail se poursuivra et le Bailleur et le Preneur auront la faculté de convenir d'un abattement de loyer pendant la période de perte de jouissance partielle et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil. L'abattement de loyer sera calculé en proportion de la surface détruite.

En cas de désaccord entre les parties sur la proportion des parties détruites, les parties conviennent de faire appel à un tiers expert chargé de les départager. Ce tiers expert sera désigné d'un commun accord entre les parties. Dans l'éventualité où ces dernières ne s'entendraient pas sur le nom de l'expert, ce dernier sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Il est précisé qu'à condition que le Bailleur reconstruise l'ensemble immobilier commercial dans un délai de 2 ans maximum à compter du sinistre, le présent bail continuera de porter sur l'intégralité des lieux loués.

Si toutefois, au terme de ce délai de deux années, l'ensemble immobilier commercial n'était pas livré achevé dans sa reconstruction à l'identique, de même qu'en cas d'impossibilité de reconstruction suite à un sinistre total ou partiel pour toute cause extérieure à la volonté des parties :

- En cas de destruction partielle, le Bailleur et le Preneur auront chacun la faculté de poursuivre ledit bail moyennant une réduction du loyer proportionnelle aux surfaces détruites conformément à l'article 1722 du code civil,
- Et en cas de destruction totale, le bail sera purement et simplement résilié à l'expiration de ce délai de deux ans.

En cas de résiliation, l'indemnité d'assurance relative au clos couvert et aux travaux qualifiés d'immeubles par destination réalisés par le Preneur reviendra définitivement au Bailleur et lui restera acquise.

Dans tous les cas, le Bailleur se réserve la possibilité de faire valoir ses droits contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

16- RESPONSABILITE ET RECOURS

Le Preneur et son assureur renoncent à tout recours contre le Bailleur, ses prestataires et mandataires et notamment son assureur :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais, le Preneur devant s'assurer contre ces risques,
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- en cas de changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat, le Preneur renonçant à invoquer l'article 1195 du Code civil,
- en cas d'agissements anormaux des autres commerçants de l'Ensemble Immobilier Commercial, de leur personnel ou de leurs fournisseurs, des clients,
- en cas de défaut d'exploitation des autres locaux ou des autres commerçants de l'Ensemble Immobilier Commercial,
- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'Ensemble Immobilier Commercial,

- en cas d'accident survenu dans les lieux loués au cours du bail, quelle qu'en soit la cause.
Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur en cas de dommages matériels ou immatériels des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité.

17 - CESSION - SOUS LOCATION

Il est interdit au Preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, y compris la location-gérance, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de sous-louer en tout ou en partie ;
- de céder son droit au présent bail indépendamment du fonds de commerce et sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Toute autre cession, et notamment la cession du droit au bail seul, est formellement interdite.

Par ailleurs, le Preneur pourra céder ses droits au présent bail en cas d'autorisation, mais seulement à une personne physique ou morale honorable, solvable et compétente dans le commerce exercé tant sur l'activité elle-même que sur la gestion, exploitant sous une enseigne de notoriété équivalente.

Le Preneur devra présenter le cessionnaire à l'agrément du Bailleur, avec toutes les précisions nécessaires formulées par écrit quant à sa solvabilité et sa capacité à respecter les stipulations du bail.

En cas de cession autorisée du fonds de commerce et/ou droit au bail, le Bailleur désignera son mandataire qui seul sera habilité à établir l'avenant de cession dont les frais et honoraires sont à la charge du Preneur, cédant et cessionnaire étant solidaires à ce titre.

Le Preneur cédant et ses codébiteurs solidaires resteront codébiteurs solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail, y compris en cas de maintien dans les lieux suite à un refus de renouvellement après un congé du Bailleur ou une demande de renouvellement du Preneur ayant fait l'objet d'un refus du Bailleur. L'agrément du Bailleur à la cession ne libère pas le cédant et ses codébiteurs solidaires pour l'avenir.

Le Preneur cessionnaire sera solidairement codébiteur avec le cédant et tous les cédants antérieurs, du paiement des loyers et charges échus et de l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, dont le fait générateur serait antérieur à la cession et ce même en cas de révélation postérieure pendant toute la durée du bail ainsi qu'en cas de prolongation tacite.

Le Preneur et ses codébiteurs solidaires resteront également codébiteurs solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des indemnités d'occupation dans l'hypothèse de la résiliation du bail pour quelque motif que ce soit, de la date de la résiliation jusqu'à la date effective de la restitution des locaux au Bailleur.

Le Preneur renonce expressément au bénéfice des dispositions des articles L 145-16-1 du code de commerce, selon lesquelles :

« Art. L 145-16-1. - Si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. »

Si le cessionnaire est une personne morale exploitant moins de quatre fonds de commerce, les associés devront se porter codébiteurs solidairement vis-à-vis de la personne morale, pour l'exécution de l'ensemble des clauses du bail et pour l'exécution de la clause ci-dessus énoncée.

Par ailleurs dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion, scission de sociétés, de transmission universelle de patrimoine (TUP) ou d'apport partiel d'actifs, il devra être procédé à la signification au Bailleur par acte extrajudiciaire, dans le mois de la signature aux frais du Preneur.

En cas de Preneurs indivis, toute cession entre eux sera considérée comme une cession devant respecter les règles du présent article.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

L'acte de cession devra préciser qu'en cas de non-paiement par les cédants des factures d'eau et des taxes de voiries qui leur sont imputables, les cessionnaires devront se substituer à eux pour le paiement afin de dégager la société bailleusesse de l'obligation de règlement, à charge de s'en faire rembourser le montant par les cédants.

Dans le cas où le Preneur ferait l'objet d'une procédure collective, le Preneur ou son représentant devra exiger de tout candidat repreneur une garantie de substitution couvrant :

- d'une part : le paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et l'exécution des conditions du présent bail, notamment en ce qui concerne l'entretien des lieux, et ce pendant toute la durée du bail, y compris en cas de prolongation tacite et à l'occasion du premier renouvellement,
- et d'autre part : le paiement des indemnités d'occupation dans l'hypothèse de la résiliation du bail pour quelque motif que ce soit, de la date de la résiliation jusqu'à la date effective de la restitution des locaux au Bailleur.

Le Preneur ne peut domicilier dans les lieux loués une personne physique ou morale sans l'accord exprès et par écrit préalable du Bailleur.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les lieux loués, telles que visées aux DISPOSITIONS PARTICULIERES du Titre II.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les cessions, qu'elles soient réalisées volontairement, pour départ à la retraite, par adjudication que cette cession intervienne dans l'exercice normal de son activité ou lors d'une procédure de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

La présente clause s'appliquera à tous cessionnaires successifs, y compris à l'administration ou son délégataire en cas d'exercice du droit de préemption pris en application des dispositions de l'article 58 de la loi du 2 août 2005.

18 - PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements, le Preneur signataire des présentes ou ses successeurs se déciderait à vendre le fonds de commerce ci-dessus désigné, les parties conviennent ce qui suit :

Le Preneur sera tenu de faire connaître au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de réaliser la vente, les nom, prénoms, profession et domicile de l'amateur avec lequel il sera d'accord, le prix offert par celui-ci pour chaque élément du fonds, ses modalités de paiement, la désignation du matériel à comprendre dans la cession, les conditions générales de la vente projetée et les renseignements que tout vendeur de fonds de commerce est tenu de fournir à son acquéreur en vertu de l'article L 141-1 du Code de Commerce. A cette fin, il joindra à son courrier une copie du compromis de cession signé et ses annexes ou, à défaut de compromis, son projet d'acte de cession définitif.

A égalité de prix, le Preneur devra donner la préférence au Bailleur ou à toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place sur tous autres amateurs.

En conséquence, le Bailleur ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place aura le droit d'exiger que le fonds de commerce dont il s'agit lui soit vendu pour un prix égal à celui offert au Preneur et aux mêmes conditions.

Le Bailleur ou toute personne physique ou morale qu'il se réserve de se substituer ou de désigner en son lieu et place aura un délai de deux mois, partant du jour de la réception de la notification de l'ensemble des conditions de la vente projetée comme ci-dessus indiqué, pour user de son droit de préférence. Le délai de deux mois ne commencera pas à courir si les informations données sont incomplètes. Si son acceptation n'est pas parvenue au Preneur dans ce délai, il sera définitivement déchu dudit droit.

Par cession, il faut entendre toute vente, tout apport, échange ou autre ayant pour effet un transfert de la propriété du droit au bail.

Le Preneur renonce expressément au bénéfice des dispositions prévues par l'article L 145-46-1 du code de commerce octroyant au Preneur un droit de préemption en cas de vente du local loué.

19 - LOYER

Le Preneur devra régler un loyer correspondant à la valeur locative du local objet des présentes, sur la base annuelle hors taxes stipulée aux DISPOSITIONS PARTICULIERES, et indexé dans les conditions ci-après définies à l'article 19-3 b).

Le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée : le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si, pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail ou tout autre droit ou taxe qui lui serait substitué, le Preneur devrait en supporter le remboursement.

19-1 Actualisation - Indexation du loyer

a- Actualisation

En cas de date de signature anticipée du bail, le loyer visé ci-dessus sera actualisé de plein droit sans aucune formalité ni demande, lors de sa prise d'effet, en fonction des variations de l'indice publié par l'INSEE défini au titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES », l'indice de référence étant le dernier indice connu à la date de signature des présentes, et l'indice de comparaison étant le dernier indice paru à la date de prise d'effet du bail. La présente clause est totalement différente dans son principe, et distincte dans son calcul, de la clause d'indexation ci-après énoncée.

b- Indexation du loyer en cours de bail

Les indices de référence pour le calcul de l'indexation sont précisés au titre II.

Le loyer sera automatiquement et de plein droit indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux publiée par l'I.N.S.E.E chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce, lesquels ne sont pas applicables au présent loyer au même titre que l'article L 145-39 du code de commerce.

Pour la première indexation, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail tel que défini aux « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du Titre II du présent bail, et l'indice de révision le dernier indice publié par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera l'indice de révision utilisé pour la révision annuelle précédente, et l'indice de révision, le même indice trimestriel calendaire de l'année suivante, de sorte que sera toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Le calcul d'indexation s'effectuera de la façon suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{loyer suivant dernière indexation applicable} \times \text{indice de révision} / \text{indice de base}$$

Si le loyer est modifié par voie d'avenant ou judiciairement en cours de bail, le loyer ainsi modifié sera automatiquement indexé non plus à la date anniversaire du bail mais à la date de prise d'effet du nouveau loyer. L'indice de base de l'indexation sera celui publié au jour de la prise d'effet du nouveau loyer et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année de la révision.

Si le loyer est à paliers, le nouveau palier de loyer sera automatiquement indexé non plus à la date anniversaire du bail mais à la date de prise d'effet du nouveau palier de loyer. L'indice de base de l'indexation sera celui publié au jour de la prise d'effet du nouveau palier de loyer et l'indice de révision sera celui du même trimestre de l'année suivante de sorte que sera toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Dans l'hypothèse d'un renouvellement du bail, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié par l'INSEE au jour du renouvellement.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le loyer pourra être calculé provisoirement en fonction du dernier indice publié.

La variation du loyer sera automatique, elle n'est subordonnée à aucune condition, le fait de ne pas l'avoir calculée immédiatement n'entraînant aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si ledit indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel, par un indice équivalent choisi à l'amiable entre les parties ou à défaut d'accord par voie d'expertise effectuée par un seul expert d'un commun accord entre les parties ou par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du siège de l'immeuble rendue sur requête de la partie la plus diligente.

c- Fixation du loyer au jour du renouvellement

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle et déterminante, que lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer ne pourra, en aucun cas, et ce indépendamment de la durée du bail, être inférieur à la valeur locative de l'Ensemble Immobilier Commercial. Les parties conviennent, pour déterminer la valeur locative telle que définie aux articles L 145-33 et R 145-2 à 11 du code de commerce, de prendre en référence les éléments suivants, à l'exclusion de tout autre :

- La valeur locative sera déterminée par référence aux prix pratiqués, pour les autres locaux de l'Ensemble Immobilier Commercial, lequel constitue un marché autonome de références de valeurs locatives et ce, de préférence en référence à des surfaces équivalentes à celle du local, objet du bail, sauf à les corriger si des références venaient à manquer, par des références dans d'autres surfaces.

- La valeur locative de marché sera, dans tous les cas, déterminée en prenant pour éléments de référence exclusivement les loyers de l'Ensemble Immobilier Commercial. Les prix librement débattus entre le Bailleur et les différents locataires lors de renouvellements, de prise à bail, de modifications des conditions de loyers seront pris en considération pour déterminer la valeur locative de l'Ensemble Immobilier Commercial.

- 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.

Les loyers à prendre en considération seront les loyers consentis contractuellement, au titre des trois années précédant la date d'effet du renouvellement du bail, outre ceux de l'année en cours.

Il est expressément convenu entre les Parties que les prix unitaires des locaux seront retenus pour leur surface contractuelle sans qu'aucune pondération ne soit effectuée, sauf pour les mezzanines et les réserves qui ne seraient pas attenantes au local principal objet du bail, qui seront pondérées à 50% de leurs surfaces de plancher.

En outre, et par dérogation à l'article R. 145-8 du code de commerce, tous travaux réalisés par le Preneur, y compris les travaux de mise aux normes, seront pris en considération pour la détermination de la valeur locative. Le Preneur renonce à solliciter une minoration de la valeur locative en application de l'article R 145-8 du code de commerce et notamment, la partie variable du loyer ne pourra pas justifier une minoration de la valeur locative pour la fixation du loyer de base.

A défaut d'accord, le loyer de renouvellement sera fixé conformément aux dispositions du présent bail de convention expresse et déterminante entre les parties, le loyer renouvelé ne pourra en aucun cas, être inférieur ni à la valeur locative, ni au montant du dernier loyer en cours applicable à la date du renouvellement.

Enfin, le Preneur renonce expressément pour le présent bail et ses renouvellements éventuels à se prévaloir de toutes dispositions législatives existantes ou à venir tendant à interdire ou limiter la fixation du loyer en renouvellement à la valeur locative, notamment, à titre d'exemple, par l'application de paliers annuels tels que prévus par le dernier alinéa de l'article L 145-34 du code de commerce.

19-4 Modalités de paiement des loyers

a- Date de paiement des loyers

Les loyers, charges et accessoires, sont payables trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil, soit les premiers janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année, et pour la première fois à compter de la date définie aux DISPOSITIONS PARTICULIERES du Titre II pour la partie restant à courir du trimestre en cours.

b- Mode de paiement (virement bancaire)

Les loyers, charges, et plus généralement toutes sommes dues par le Preneur, seront payables par virement automatique bancaire.

A cet effet, le Bailleur remet ce jour au Preneur un relevé d'identité bancaire.

Le Preneur ne pourra sous aucun prétexte retenir le paiement de ses loyers, charges et accessoires, ni même les placer sous séquestre.

c- Imputation des paiements

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 conventionnels,
- clause pénale,
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- créances de loyers ou indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- ajustements de fonds de roulement,
- charges communes et privatives.

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

20 - DEPOT DE GARANTIE - NANTISSEMENT

20-1 Fixation :

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant au titre des présentes, le Preneur remet au Bailleur, ce jour, un dépôt de garantie représentant trois mois du loyer hors taxes.

La somme versée à ce titre à la signature des présentes est mentionnée ci-après au Titre II «DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

Le dépôt de garantie devra toujours être égal au quart du loyer annuel hors taxes. En conséquence au début de chaque année, il sera réajusté. Les ajustements seront effectués en retenant le montant le plus important soit du loyer après indexation.

20-2 Restitution :

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail sans intérêt et, en fin de bail, il sera restitué au Preneur après remise des clés et paiement de tous les loyers et charges et de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment les sommes dues au titre de la remise en état des locaux.

Toutefois, le Bailleur aura le droit de prélever, en cours de bail et sans formalité sur ledit dépôt de garantie, le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toute autre somme exigible à un titre quelconque. Auquel cas, le Preneur sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyer convenus.

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

20-3 Cession :

Dans le cas de cession, le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant une période de dix-huit mois. Le dépôt de garantie ne sera restitué au cédant qu'après déduction des sommes éventuellement dues par celui-ci et communication du chiffre d'affaires certifié par un commissaire aux comptes ou à défaut par un expert-comptable indépendant, à la date de prise d'effet de la cession, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra verser au Bailleur, au jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-après prévues au titre de la cession.

20-4 Compensation :

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L. 621-24 et L.621-43 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité dans les termes des lois du 25 janvier 1985 et du 26 juillet 2005, et de l'ordonnance du 12 mars 2014 codifiées aura, pour conséquence impérative, de verser le dépôt de garantie dû dans les termes du présent paragraphe et des conditions particulières et ce indépendamment du paiement des loyers et des charges découlant de l'option exercée.

20-5 Nantissement

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

En application des dispositions de l'article 68 de la Loi du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, charges et accessoires du bail, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L 142-2 du Code de Commerce.

21 - CLAUSE D'INTERET DE RETARD ET PENALITE

A défaut de paiement à son échéance exacte du loyer et des charges prévus au présent bail, ces sommes produiront des intérêts de retard à compter de leur échéance contractuelle et ce, sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, calculés au taux légal alors en vigueur majoré de cinq points, outre une clause pénale d'un montant de dix pour cent du montant de la somme impayée.

Toute correspondance adressée au Preneur pour l'inviter à assurer le paiement du loyer ou de charges restés impayés huit jours après l'échéance, donnera lieu à perception d'une somme égale à cinq fois le coût de l'affranchissement postal s'il s'agit d'une lettre recommandée.

Tous honoraires d'avocat et Tous droits et émoluments d'huissier de justice, pour toute intervention en suite d'un commandement en vue d'un recouvrement de loyers et charges non payés à l'échéance convenue, seront à la charge du Preneur à titre de pénalité au sens de l'article 1231-5 du Code Civil, en sus des intérêts de droit et des frais répétables.

22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, du paiement de l'indemnité d'occupation suite à un congé avec refus de renouvellement avec ou sans offre de paiement de l'indemnité d'éviction, ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou des intérêts de retard des loyers et charges impayés à l'échéance contractuelle dus à compter de l'échéance contractuelle, de l'indemnité de frais contentieux de mille euros hors taxes ci-après définie, du coût du commandement, du différentiel de loyer dû au jour de la fixation du loyer révisé ou en renouvellement ainsi que les intérêts judiciaires dus sur cette somme, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou un commandement d'exécuter l'une quelconque des clauses du présent bail, demeuré infructueux et contenant l'intention du Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause résolutoire, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire autre que l'obtention d'une simple ordonnance de référé qui autorisera ledit Bailleur à reprendre la disposition des lieux loués.

En cas d'inobservation par le locataire de ses obligations, le Bailleur aura la faculté distincte un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur. Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation ou expiration du bail pour un motif non imputable au Bailleur et ce même en cas de procédure collective, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location HT, TVA en sus. Cette indemnité sera révisée et indexée comme pour le loyer. Elle sera soumise aux clauses et conditions du présent bail et notamment le paiement des charges, l'entretien des lieux, les frais de gestion, sans que cette liste soit exhaustive.

Enfin, à défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, un mois après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis au contentieux et les sommes dues seront automatiquement majorées d'une somme de mille euros hors taxe, taxe à la valeur ajoutée en sus, à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment des frais de justice, de commandement, frais de greffe, assignation, notification, signification, frais de postulation, timbre de plaidoirie, etc...

La présente clause est conclue uniquement en faveur du Bailleur laquelle ne peut être invoquée par le Preneur afin d'obtenir la résiliation du bail.

Le Preneur renonce à invoquer à l'encontre du Bailleur les dispositions de l'article 1226 du Code civil relatives à la résiliation unilatérale du contrat.

23- SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations souscrites au présent acte sont contractées solidairement et indivisiblement entre tous les signataires désignés sous le terme "le Preneur".

En cas de décès du Preneur ou de l'un d'eux pendant le cours du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, de même qu'entre le survivant des Preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

24 – GARANTIE PERSONNELLE OU BANCAIRE

Si le locataire est une personne morale exploitant moins de quatre fonds de commerce, il devra fournir l'une des garanties suivantes :

-le locataire justifiera à la signature du présent acte de l'existence d'une garantie bancaire à première demande du bailleur équivalente à six mois de loyers, hors franchise, hors taxes, TVA en sus pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution de l'ensemble des conditions du bail. Cette garantie bancaire à première demande du bailleur sera d'autre part revalorisée à l'initiative du preneur lors de chaque indexation de loyer de façon à rester toujours en concordance avec le montant de celui-ci.

-les associés de la personne morale locataire des lieux devront intervenir au présent bail pour se porter codébiteurs solidaires de la société pour le paiement des loyers et charges, et de l'exécution de l'intégralité des clauses et conditions du présent bail, y compris l'indemnité d'occupation et de l'indemnité de complément de loyer prévue éventuellement au paragraphe loyer ci-dessus pendant toute la durée du bail, son renouvellement éventuel et la durée d'occupation des lieux loués par le preneur.

Le(s)dit(s) associé(s) de la personne morale locataire reconnaisse(nt) avoir été informé(s) par le rédacteur que le codébitéur a les mêmes obligations que le débiteur et qu'il s'engage à titre personnel sur ses biens patrimoniaux en cas de manquement du débiteur principal.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, les codébiteurs de la personne morale titulaire du bail seront automatiquement codébiteurs de la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport laquelle est substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

La nouvelle personne issue de la fusion, scission ou de la TUP devra informer le Bailleur, dans les 15 jours de la fusion, scission ou de la TUP, des garanties qu'elle offre pour assurer l'exécution des clauses et conditions du présent bail, sous peine d'application de la clause résolutoire.

Dans l'hypothèse où la rédaction d'un acte serait nécessaire pour régulariser les garanties, Preneur et Bailleur conviennent d'un commun accord de s'en rapporter pour cela, au conseil du Bailleur, dont les frais et honoraires seront à la charge du Preneur.

Les associés qui se portent codébiteurs solidaires de la personne morale signataire du bail sont ceux mentionnés en deuxième partie « DISPOSITIONS PARTICULIERES » du présent bail.

25 - VISITE DES LIEUX

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

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, six mois avant l'expiration du bail, le Bailleur ou son mandataire aura le droit de mettre un panneau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter les locaux loués par tout candidat locataire pendant les jours ouvrables et aux heures de bureaux, étant entendu que le Bailleur fera son possible pour qu'il en résulte la moindre gêne pour l'exploitation du Preneur.

26 - RESTITUTION DU LOCAL LOUE

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

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les lieux loués, tels qu'ils résulteront des travaux mis à la charge du Preneur par la présente convention.

Si bon semble au Bailleur, celui-ci pourra demander l'enlèvement en tout ou en partie des aménagements réalisés par le Preneur et la remise en état consécutive de la cellule dans son état d'origine tel que constaté dans l'état des lieux d'entrée aux frais du Preneur.

A cet effet, en cas de remise volontaire ou forcée des lieux au Bailleur, l'architecte ou l'homme de l'art du Bailleur, à qui les deux parties donnent un mandat d'intérêt commun, irrévocable à ce titre, dressera un état des lieux comportant un descriptif et estimatif des réparations à effectuer et pouvant incomber au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins 8 jours à l'avance. En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux réputé contradictoire à son égard lui sera opposable, sans restriction ni réserve.

A la suite, l'architecte ou l'homme de l'art, mandataire du Bailleur, établira ou fera établir des devis par des entreprises compétentes.

L'architecte ou l'homme de l'art, mandataire du Bailleur, après vérification des devis des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au Preneur.

Le Bailleur notifiera ce montant au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de contestation du Preneur dans les 10 jours de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir accepté lesdits devis et en payer le coût sur simple présentation des factures par le Bailleur à la date d'échéance de la facture.

Le Preneur sera tenu de payer le loyer et les charges le temps de la réalisation des travaux.

27 - ENVIRONNEMENT

Le Preneur s'interdit de faire quoique ce soit qui pourrait être contraire aux règles environnementales.

Lors de la restitution des lieux, le bien loué devra être remis au Bailleur libre de toutes substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité.

27-1 - Règlementation Amiante

Le diagnostic amiante doit être fourni par le vendeur pour toute construction dont le permis de construire a été déposé avant le 01/07/97. Le permis de construire de l'Ensemble Immobilier Commercial ayant été déposé après le 01/07/1997, il ne sera pas annexé au présent bail un diagnostic amiante.

27-2 - Lutte Contre Les Termites

Les parties ont l'obligation de déclarer en mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire n'a pas effectué à ce jour une telle déclaration.

27-3 - Etat Des Servitudes 'Risques' Et D'informations Sur Les Sols

Un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols est annexé au présent bail au cas où les locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L125-5 du Code de l'environnement.

Le Bailleur annexe, par ailleurs, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

27-4 - Diagnostic de performance énergétique

Les modalités de réalisation du DPE dans les centres commerciaux sont fixées par un arrêté du 18 avril 2012 (Arr. 18 avr. 2012, NOR : DEVL1220586A : JO, 28 avr.).

Les locaux visés sont les établissements comprenant un ensemble de magasins de vente et, éventuellement, d'autres établissements recevant du public qui sont, pour leur accès et leur évacuation, tributaires de mails clos. Le DPE doit porter sur les parties communes et privatives des centres commerciaux pourvues d'un mode commun de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, auxquelles des énergies communes sont délivrées par le gestionnaire de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Dès lors, un diagnostic de performance énergétique ne sera pas annexé au bail.

27-5 - Tri sélectif, consommations énergétiques, air et eaux usées

Le Preneur s'engage à trier ses déchets dans le respect des recommandations du bailleur et de son gestionnaire.

Le Preneur fournira au Bailleur à sa demande les relevés de ses consommations énergétiques et ce dans un but de limitation générale desdites consommations.

Le Preneur s'interdit de polluer l'air. En cas d'installation d'un système de ventilation, le Preneur s'engage à l'entretenir et à le nettoyer à ses frais dès que nécessaire par une entreprise agréée. Il justifiera du contrat d'entretien et des rapports de visite si le Bailleur lui en fait la demande.

En vertu des articles L.210-1 et suivants du Code de l'environnement, le Preneur s'engage à respecter l'interdiction ou la réglementation liée aux déversements, écoulements, jets, dépôts directs ou indirects d'eau ou de manière plus générale, tout fait susceptible d'altérer la qualité des eaux étant rappelé que les habitants des étages des immeubles sont raccordés au système collectif. Il sera responsable de toute pollution et de toute dégradation qui résulterait d'un non-respect de cet engagement.

En cas d'installation d'un bac à graisses par le Preneur, ce dernier s'engage à l'entretenir et à le faire nettoyer à ses frais dès que nécessaire par une entreprise agréée. Il justifiera du contrat d'entretien et des rapports de visite si le Bailleur lui en fait la demande.

A défaut de respect de l'une des obligations reprises au présent article, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une pénalité de 250 € (deux cent cinquante euros) hors taxes par infraction constatée, laquelle sera indexée de la même manière que le loyer.

28 – RENOUELEMENT DU BAIL ET CLAUSES ESSENTIELLES

En cas de renouvellement du bail, ce dernier se renouvellera sur la base de l'ensemble des clauses et conditions du présent bail en ce compris le pacte de préférence, la clause de non-concurrence, la durée du bail, la méthode de fixation du loyer, sans que cette liste soit limitative, lesquelles constituent toutes des conditions essentielles du consentement des parties.

Ainsi, le bail renouvelé inclura, de convention expresse entre les parties un loyer fixe minimum garanti dont le montant sera déterminé en fonction des principes édictés à l'article 19-3-c « Fixation du loyer au jour du renouvellement » du présent bail commercial.

Il est rappelé que ce loyer fixe minimum garanti renouvelé ne pourra jamais être inférieur au montant du dernier loyer fixe applicable au moment du renouvellement.

Les parties conviennent que la procédure applicable pour la fixation du loyer minimum garanti renouvelé est celle définie aux articles L 145-56 à 60 du code de commerce et aux articles R 145-23 à 33 du code de commerce.

A défaut d'accord entre les parties sur la valeur locative à la date d'effet du renouvellement, celle-ci sera déterminée par le juge des loyers du tribunal de grande instance du lieu de situation des locaux, objet du bail renouvelé, auquel les parties attribuent expressément compétence, ou, si ce dernier se révélait incompétent par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux.

29- TOLÉRANCE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès. Cette modification ne pourra en conséquence, en aucun cas, être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Toutes les clauses du présent bail sont considérées comme essentielles et déterminantes du consentement des deux parties.

30 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET ELECTION DE DOMICILE

De convention expresse entre Bailleur, Preneur et codébiteurs éventuels, tous litiges qui pourraient survenir du fait de l'application des clauses et conditions du présent bail, seront de la compétence exclusive des tribunaux de lieu de situation de l'immeuble, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs ou d'appel en garantie.

Les conditions ou modalités de paiement des loyers et charges ne sont pas une dérogation à cette attribution de juridiction.

Le Bailleur effectue l'élection de domicile en son siège social.

31 - MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la Loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, la S.C.P. Yves MARCHAL – Natacha MARCHAL – Florence MAS – Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des actes rédigés par le Cabinet notamment pour les baux commerciaux.

A cette fin, le Cabinet est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à qui de droit. Chaque partie peut exercer son droit d'accès et rectifier des données le concernant auprès de la S.C.P. Yves MARCHAL – Natacha MARCHAL – Florence MAS – Isabelle COLLINET-MARCHAL-Anne-Sophie VÉRITÉ, Société d'avocats au Barreau de LILLE, dont le siège social est à LILLE 59800, 30, rue de Thionville, (03.28.38.93.93 - Fax 03.28.38.93.97 E-mail : scpmarchal@marchalavocats.com). Certaines données, l'adresse et le prix du bail notamment, sauf opposition d'une partie auprès du Cabinet, seront transcrites dans une base de données immobilières ou mobilières à des fins judiciaires et/ou statistiques.

32 - REDACTION D'ACTE

Le Preneur a eu préalablement à la signature connaissance du projet d'acte et de la possibilité de se faire assister par tout conseil de son choix. Il reconnaît avoir été éclairé par le rédacteur des conséquences juridiques des engagements souscrits et avoir obtenu du rédacteur les réponses aux interrogations qu'il pouvait avoir.

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

A titre indicatif, il est indiqué que le calendrier de l'opération est le suivant :

Modification PLU	24/09/2017
Promesse synallagmatique de vente/achat sous CS entre SA SEMAVO et SARL Cie de Phalsbourg	26/04/2018
Dépôt demande de permis de construire	16/04/2018
Obtention du permis de construire	29/08/2018
Date prévisionnelle de début des travaux	mars 2019
Date prévisionnelle d'ouverture de l'Ensemble Immobilier Commercial en tout ou en partie au public n'engageant pas le Bailleur	2ème trimestre 2020

En complément des dispositions figurant en première partie des présentes, le bail est soumis aux conditions particulières suivantes :

1. Caractéristiques du local

Les locaux loués dépendant de l'Ensemble Immobilier Commercial situé sur la Commune d'OSNY (95520), lot L de la ZAC de la Demie-Lieue, et sont issus des parcelles suivantes :

- section YA n° 249 d'une contenance de 5 398 m²
- section YA n° 250 d'une contenance de 16 510 m².

Ils sont constitués de :

- La cellule n°2 d'une surface de plancher de 436 m² environ,
- Une surface extérieure à usage de terrasse de 100 m²

2. Date de prise d'effet du bail

Sous réserve de la survenance d'un ou plusieurs événements tels que définis à l'article 3.1 des conditions générales, le bail prendra effet à la date de livraison du local laquelle interviendra au plus tard le **15 mars 2020**.

3. Destination du local

3.1 Usage exclusif du local :

- Restauration , Diffusion sur grands écrans de rencontres sportives.

3.2 Enseigne :

L'ensemble de ces articles devra être diffusé sous l'enseigne : **" EDDY'S SPORTS BAR " ou « ESB »**, ou toute autre déclinaison de ces deux enseignes.

4. Loyer

4.1 Loyer:

Le loyer annuel est fixé à la somme de **QUATRE VINGT ONZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (91.560,00 EUR)** hors taxes et hors charges, représentant un loyer annuel hors taxes et hors charges au m² de **DEUX CENT DIX EUROS (210 EUR)**.

4.2 Complément de loyer.

Le preneur paiera en sus du loyer de base un complément de loyer de 8.333,33 € hors taxes et hors charges par an à compter de la prise d'effet du bail pendant les 11 premières années du bail et un complément de loyer de 8.333,37 € hors taxes et hors charges par an la douzième année du bail. Ce complément sera appelé, payable et indexé dans les mêmes conditions que le loyer de base principal et n'est pas concerné ni par la franchise ni par la réduction de loyer ci-après prévues.

Ce complément de loyer est payé par le preneur en contrepartie de la participation du bailleur aux travaux du preneur à hauteur de 100 000 € hors taxes.

Il est expressément convenu que ladite participation financière ne pourra pas s'appliquer à d'autres frais que ceux occasionnés par les travaux d'aménagement des lieux loués.

L'entretien et le renouvellement des équipements issus des travaux réalisés par le Preneur demeureront à la charge de ce dernier pendant toute la durée du bail. Le Preneur est responsable de la réalisation de ces travaux et il les assurera en conséquence.

Pour le cas où il serait mis un terme au bail avant la fin de cette période de 10 années quelle qu'en soit la raison, le Preneur devra sans délai payer au Bailleur le montant total des échéances restant dues, à la date du terme du bail.

4.3 Réductions :

A titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur signataire du présent bail les franchises non indexées de loyer suivantes :

- Pendant la première année du bail, une franchise annuelle partielle d'un montant de : **13.080,00 € (TREIZE MILLE QUATRE-VINGT EUROS)** hors taxes, soit 3.270,00 € hors taxes déduits sur chacun des loyers trimestriels appelés la première année,
- Pendant la deuxième année du bail, une franchise annuelle partielle d'un montant de : **6.540,00 € (SIX MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS)** hors taxes, soit 1.635,00 € hors taxes déduits sur chacun des loyers trimestriels appelés la 2^{ème} année,

Le loyer indexé dans les conditions du Bail sera dû en totalité à compter de la date du deuxième anniversaire de prise d'effet du bail.

4.4 Franchise :

De la date de prise d'effet du bail à la date d'ouverture au public des lieux loués, le Bailleur accorde au Preneur une exonération totale du loyer franchisé pendant ses travaux d'aménagement, sans toutefois que cette exonération puisse excéder quatre mois, étant précisé que cette exonération ne peut être interprétée comme une participation du Bailleur aux travaux du Preneur dans les lieux loués.

4.5 Dispositions communes aux réductions/franchise :

En tant que de besoin, les Parties conviennent qu'il ne sera en aucun cas tenu compte des réductions et franchise de loyer consenties par le Bailleur pour la détermination de la valeur locative en cas de renouvellement du bail, laquelle sera déterminée conformément aux seules stipulations du bail.

Les Parties, ayant chacune pu se faire leur propre opinion, considèrent que les réductions et franchise de loyers constituent un avantage en nature et ne sont pas assujettis à TVA.

Toutefois, si l'administration fiscale devait néanmoins considérer que le Bailleur aurait dû appeler de la TVA au titre de ces réductions et franchise de loyer et lui en réclamer le paiement, le Preneur s'engage définitivement et irrévocablement aux termes des présentes à s'acquitter entre les mains du Bailleur de la TVA due sur lesdites réductions et franchise de loyer, à première demande de ce dernier, sur présentation des factures rectificatives mentionnant la TVA.

Les charges restent dues par le preneur durant cette période de franchise partielle et/ou d'exonération de loyer.

4.6 Actualisation et Indexation du loyer:

- **Actualisation :** L'indice de référence est le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE connu à la date de signature des présentes à savoir celui du 3ème trimestre de l'année 2019, soit 115,60 et l'indice de comparaison est le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE paru à la date de prise d'effet du bail.
- **Indexation du loyer :** L'indice de base retenu sera le dernier indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE à la date de prise d'effet du bail. Il sera indexé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, dans les conditions de l'article 19.1- b.

4.7 Modalités de règlement du loyer :

Le loyer est payable trimestriellement et à terme à échoir, par virements bancaires, à compter de la date de prise d'effet du bail.

5. Charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier

5.1 Mode de répartition

Le local loué étant compris dans un ensemble immobilier avec plusieurs locataires, il est précisé que la surface exploitée correspond à la surface de plancher ou surface louée ci-dessus définie laquelle est de 436 m² et la quote-part de répartition des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier est de surface de plancher louée 436 m² / 3448 m² correspondant à la surface de plancher des lieux loués sur la surface de plancher totale de l'Ensemble Immobilier Commercial. S'agissant d'un ensemble immobilier commercial en cours de construction au moment de la signature du bail, le Bailleur informera le Preneur le cas échéant de la modification de la clé de répartition lors de la prise d'effet du bail.

Pour la terrasse, il est précisé que la quote-part de répartition est de 100 m² / 874 m².

5.2 Montant de la provision au titre des charges communes

Le montant de la provision annuelle sur charges est fixé, pour la première année, à la somme de 15 € (quinze euros) hors taxes par m² pour le local loué, de 7,50 € (sept euros et cinquante centimes) hors taxes par m² pour la terrasse.

5.3 Montant de la provision au titre de la contribution aux opérations de promotion et d'animation commerciales : fonds commun/fonds marketing

A titre exceptionnel, confidentiel et INTUITU PERSONAE, le Bailleur consent au Preneur une exonération de totale de contribution aux opérations de promotion et d'animation commerciales : fonds commun/fonds marketing au titre de la première année du bail.

En contrepartie de cette exonération, en vue de pourvoir aux frais inhérents à l'ouverture du Centre, et plus spécifiquement aux frais engagés pour permettre l'organisation d'événements d'inauguration, le Preneur versera au Bailleur une somme forfaitaire de 2.500 € Hors taxes, payable en totalité en même temps que le premier terme de loyer à titre de contribution aux frais d'ouverture.

Le montant de la provision annuelle au titre de la contribution financière du Preneur aux opérations de promotion et d'animation commerciales de l'Ensemble Immobilier Commercial est fixée, pour la deuxième année, à la somme de 8 € (huit euros) hors taxes par m² pour le local loué.

6. Dépôt de garantie / GAPD

Le montant du dépôt de garantie à payer au jour de la signature du présent bail est de 22.890,00 €. Il sera actualisé et indexé conformément aux dispositions de l'article 4.5 du titre II ci-dessus.

A titre exceptionnel et par dérogation à ce qui précède, le Preneur est autorisé à remettre au Bailleur au jour de la signature des présentes, au lieu et place du dépôt de garantie tel que prévu à l'article 20 du titre I et à l'alinéa ci-dessus, une garantie bancaire à première demande du bailleur représentant trois mois de loyer hors taxes et hors franchise, tel que défini à l'article 4.1 du titre II ci-dessus, soit la somme de 22.890,00€ ; et établi substantiellement conforme au modèle ci-annexé

Cet avantage est accordé au seul preneur signataire du présent bail et en cas de cession, il sera demandé au cessionnaire de remettre le dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer hors taxes et hors franchise entre les mains du bailleur au jour de la prise d'effet de la cession.

Cette garantie bancaire sera destinée à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, la bonne exécution des clauses et conditions du bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient alors être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables et tous accessoires ou au paiement des indemnités d'occupation pouvant être dues par le Preneur et jusqu'à la remise des clés.

Cette garantie devra toujours couvrir une somme égale à un terme du loyer annuel indexé hors taxes et hors franchise tel que défini à l'article 4.1 du Titre II « DISPOSITIONS PARTICULIERES ».

A chaque réajustement du loyer, quelle qu'en soit la cause, le montant de la garantie à première demande sera, de plein droit et sans formalités, diminué ou majoré dans les mêmes proportions que le loyer.

La Garantie devra être expressément souscrite au bénéfice du Bailleur et des propriétaires successifs des lieux loués. En cas de vente des lieux loués, lesdits propriétaires deviendront ainsi bénéficiaires de ladite Garantie.

La Garantie entrera en vigueur à la date de prise d'effet du présent bail et restera valable jusqu'au terme du bail majoré d'un an (1 an).

Il est convenu expressément entre les Parties que le Bailleur devra disposer pendant toute la durée du présent bail, en ce compris sa prolongation ou ses renouvellements éventuels, soit (i) d'un dépôt de garantie représentant un terme de loyer hors taxes hors charges soit (ii) d'une garantie autonome à première demande conforme au présent article.

Ainsi, dans l'éventualité d'une tacite prolongation ou d'un renouvellement du bail, dans l'hypothèse où la Garantie ne se poursuivrait pas, le Preneur s'engage d'ores et déjà à fournir au Bailleur (i) soit un dépôt de garantie dans les conditions de l'article 20 du titre I, (ii) soit une nouvelle garantie conforme à la Garantie.

De même, en cas de mise en jeu totale ou partielle de la Garantie, une nouvelle garantie conforme à la Garantie, représentant trois mois de loyer hors taxes hors charges devra être remise au Bailleur, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter de la demande qui lui en sera faite.

Le preneur devra justifier de la garantie bancaire à première demande du bailleur, sous peine d'application de la clause résolutoire.

7. Garanties

Le locataire étant une personne morale exploitant moins de quatre fonds de commerce, il fournit au Bailleur une garantie complémentaire en application de l'article 24 du Titre I du présent bail.

A ce titre, Monsieur Franck ADJOVI, né le 24 mai 1980 à VILLEPINTE (93), demeurant 26, Impasse Albert CAMUS 95520 OSNY, associé de la personne morale preneuse à bail se porte personnellement caution solidaire et personnelle de la société ELANION, dans la limite d'un montant égal à 3 mois de loyer hors charges et hors taxes, soit 22.890 € (VINGT-DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DIX EUROS), dans les termes prévus à l'acte de cautionnement solidaire annexé aux présentes, dont un exemplaire original sera remis au Bailleur au jour de la signature des présentes et le second sera conservé par Monsieur ADJOVI.

8. Durée des travaux d'aménagement du Preneur

Le Preneur effectuera des travaux d'aménagement du local après la prise d'effet du bail lesquels dureront au maximum 3 mois, précision étant faite que les lieux loués seront ouverts au public au plus tard à la date d'ouverture au public de l'ensemble immobilier commercial pour laquelle lui aura été notifiée dans les conditions de l'article 3.4 du titre 1

9. Honoraires de rédaction et frais de dossier

Le Preneur verse à la signature des présentes au rédacteur, au titre des honoraires de rédaction du bail, la somme de 3 500 € hors taxes, T.V.A. et droits d'enregistrement éventuels en sus. Il est facturé un forfait de 110 € hors taxes en sus pour procéder à l'assemblage, l'impression et l'envoi des exemplaires et annexes pour leur signature.

En cas de contradiction entre les DISPOSITIONS GENERALES et les DISPOSITIONS PARTICULIERES du présent bail, ces dernières prévaudront.

En cas de contradiction entre le présent bail et ses annexes, les charges et conditions prévues au bail prévaudront.

CARACTERE DETERMINANT

Toutes les clauses et conditions du présent bail et des autres pièces contractuelles y annexées ou à venir constituent autant de conditions déterminantes sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

TITRE III — DISPOSITIONS DEROGATOIRES

Les dispositions stipulées dans le présent titre ont été consenties par le Bailleur au Preneur à titre exceptionnel et personnel, en considération de sa personnalité et de son enseigne. Il est expressément convenu entre les parties que les dispositions qu'il contient sont établies intuitu personae et bénéficient exclusivement au preneur signataire du présent bail.

De convention expresse entre les Parties, les dispositions dérogatoires du présent titre prévalent sur les dispositions particulières et générales ainsi que sur les annexes au bail, en tout ce qu'elles pourraient supprimer, compléter ou modifier desdites dispositions, suivant l'ordre croissant établi ci-dessous :

- 1) dispositions dérogatoires
- 2) dispositions particulières et Exposé
- 3) dispositions générales
- 4) Annexes

Les Conditions Particulières dérogatoires sont accordées A TITRE INTUITU PERSONAE au Preneur, en considération exclusive de la personne du Preneur. Sauf mention expresse à la fin du présent titre, elles cessent de produire leurs effets en cas de cession et en tout état de cause au terme du présent bail.

CELA ETANT CONVENU :

Le présent titre apporte des précisions ou modifications aux articles suivants du contrat de bail conclu ce jour entre les sociétés PROSPER et ELANION :

➤ **Concernant l'article 1 « DUREE » du Titre I,**

Le § suivant :

« En cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une durée de douze années par dérogation aux dispositions de l'article L 145-12 du Code de Commerce, et ce de convention expresse entre les parties. Il en sera de même pour les renouvellements successifs. »

Est supprimé et remplacé par :

*« En cas de renouvellement du présent bail, celui-ci interviendra pour une durée de **NEUF** années **sauf accord contraire des parties par application des dispositions de l'article L 145-12 du Code de Commerce, et ce de convention expresse entre les parties. Il en sera de même pour les renouvellements successifs.** »*

- Concernant l'article 6 « LES CARACTERISTIQUES D'UN BAIL D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER COMMERCIAL » du PREAMBULE, l'article 2.4 « Modification des caractéristiques de l'Ensemble Immobilier Commercial », l'article 7-4 « Restructuration — Extension de l'Ensemble Immobilier Commercial » et l'article 14.5 « Travaux du Bailleur » du Titre I,

Il est précisé que :

En cas de travaux de restructuration et/ou d'extension ou de modification des caractéristiques essentielles de l'Ensemble Immobilier Commercial, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour limiter la gêne qui pourrait en résulter en termes de visibilité et d'accessibilité au local.

- Concernant l'article 2.2 « Modalités contractuelles de calcul de surface » du Titre I,

L'avant dernier alinéa :

« Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront alors intégralement à la charge du Preneur qui s'y oblige. »

Est supprimé et remplacé par :

« Tous les frais découlant de l'intervention du géomètre seront intégralement à la charge de la partie qui aura succombé dans ses contestations. »

- Concernant l'article 3.2 « Conditions de livraison du local »

Le sixième alinéa est modifié comme suit :

« Si le Preneur refusait d'obtempérer, ou si le Preneur manifestait sa volonté de ne pas donner suite au présent bail, antérieurement à la date de prise d'effet du bail, le Bailleur pourra considérer que le présent bail :

- . soit, a pris effet à la date fixée dans la seconde 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 et irréductible, une indemnité correspondant à deux ans de loyer toutes taxes comprises tel que défini à l'article « Loyer » du présent bail, et ce sans préjudice de tous autres dommages et intérêts complémentaires ainsi que le remboursement des travaux qui auraient été effectués par le Bailleur selon des prescriptions spécifiques au Preneur et qui ne pourront être réutilisés par un autre exploitant. »*

➤ **Concernant l'article 3.4 « Ouverture des lieux loués au public » du Titre I,**

1) Le premier alinéa :

« Le Bailleur informera le Preneur au moins deux mois avant la date définitive d'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier Commercial. »

Est supprimé et remplacé par :

« Le Bailleur informera le Preneur du mois définitif d'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier Commercial au moins quatre mois avant et l'informera au moins deux mois avant de la date définitive d'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier Commercial. »

2) Le troisième alinéa est modifié comme suit :

A défaut et compte tenu du préjudice subi par le Bailleur en cas de retard, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière de **7,50 euros** hors taxes par mètre carré de surface louée indiquée au titre II, à compter de date prévue pour l'ouverture au public de l'Ensemble Immobilier Commercial jusqu'au jour de l'ouverture effective au public des lieux loués.

➤ **A l'article 4.2 « Activités accessoires éventuelles » du Titre I, le dernier alinéa est supprimé à l'égard du Preneur, en l'absence d'activités accessoires autorisées.**

➤ **A l'article 5.1. « Ouverture au public et maintien en état normal d'exploitation »,**

A la suite du troisième alinéa :

« Il s'engage, en outre, à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance à l'Ensemble Immobilier Commercial ou au voisinage. Le Preneur s'engage à ne générer envers les autres exploitants de l'ensemble immobilier commercial aucune nuisance et plus précisément, aucune nuisance sonore et olfactive liée notamment à la présence de déchets ou de fumées. En cas de production d'odeurs et fumées, le Preneur doit réaliser les aménagements et canalisations permettant l'extraction et l'évacuation extérieure au point le plus haut possible des odeurs et fumées, étant précisé que le Preneur doit obtenir au préalable l'accord du Bailleur et de l'architecte de l'ensemble immobilier commercial. »

Il est ajouté que :

« A titre exceptionnel, lors des événements sportifs majeurs susceptibles d'attirer un public important, le Preneur fera ses meilleurs efforts pour que son commerce ne génère aucune nuisance de nature à gêner les autres exploitants de l'Ensemble Immobilier Commercial, la clientèle de l'Ensemble Immobilier Commercial ou le voisinage. En tout état de cause, le Preneur garantira le Bailleur contre toute réclamation éventuelle que celle-ci provienne d'exploitant, de clients, du voisinage ou du tout autre tier, de sorte que le Bailleur ne saurait être inquiété à ce sujet. »

- **Concernant l'article 13.4 « Fonds de roulement » du Titre I :**

Le cinquième alinéa :

« Le Preneur autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire à prélever sur le compte bancaire du Preneur, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges et du fonds de roulement. »

Est remplacé par :

« Le Preneur procédera au virement au profit du Bailleur ou son mandataire sur le compte bancaire du Bailleur ou son mandataire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues au titre des charges et du fonds de roulement. »

- **Concernant l'article 13.5 « Inventaire des charges et travaux », le dernier alinéa est sans objet à l'égard du Preneur**

- **Concernant l'article 14.1.2. « Travaux en cours de bail »,**

Le dernier alinéa est modifié comme suit :

« Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux lui incombant dans le délai défini au paragraphe ci-dessus et où ces travaux entraîneraient la fermeture de son commerce au public, 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, calculée prorata temporis entre la date d'achèvement contractuellement arrêtée et la date à laquelle les travaux seront effectivement achevés. »

- **Concernant l'article 14.3 Entretien - Réparation - Réfections du Titre I**

Il est expressément rappelé que conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de Commerce, le bailleur ne pourra pas faire supporter au Preneur :

- le coût des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'Ensemble Immobilier ;
- les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

➤ Concernant l'article 19-3 « Actualisation – Indexation du loyer » du Titre I,

Le quatrième alinéa du « c- fixation du loyer au jour du renouvellement » :

« En outre, et par dérogation à l'article R. 145-8 du code de commerce, tous travaux réalisés par le Preneur, y compris les travaux de mise aux normes, seront pris en considération pour la détermination de la valeur locative. Le Preneur renonce à solliciter une minoration de la valeur locative en application de l'article R 145-8 du code de commerce et notamment, la partie variable du loyer ne pourra pas justifier une minoration de la valeur locative pour la fixation du loyer de base. »

Est supprimé et remplacé par :

« En outre, et par dérogation à l'article R. 145-8 du code de commerce, tous travaux réalisés par le Preneur, y compris les travaux de mise aux normes, seront pris en considération pour la détermination de la valeur locative. »

➤ Concernant l'article « 21 - CLAUSE D'INTERET DE RETARD ET PENALITE » du Titre I,

Le deuxième alinéa :

« Toute correspondance adressée au Preneur pour l'inviter à assurer le paiement du loyer ou de charges restés impayés huit jours après l'échéance, donnera lieu à perception d'une somme égale à cinq fois le coût de l'affranchissement postal s'il s'agit d'une lettre recommandée. »

Est sans objet à l'égard du Preneur.

➤ Concernant l'article « 22 – CLAUSE RESOLUTOIRE »

Le quatrième alinéa :

« Enfin, à défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, un mois après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis au contentieux et les sommes dues seront automatiquement majorées d'une somme de mille euros hors taxe, taxe à la valeur ajoutée en sus, à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment des frais de justice, de commandement, frais de greffe, assignation, notification, signification, frais de postulation, timbre de plaidoirie, etc... »

Est supprimé.

➤ Concernant l'article 26 « Restitution du local loué »

Le 4^{ème} alinéa de l'article 26 du titre I est supprimé et remplacé par ce qui suit :

« A cet effet, l'architecte ou l'homme de l'art du Bailleur, dressera un état des lieux comportant un descriptif et estimatif des réparations à effectuer et pouvant incomber au Preneur. Au cas où la restitution des lieux interviendrait dans le cadre d'une remise forcée, il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que l'architecte ou l'homme de l'art du Bailleur disposera d'un mandat

d'intérêt commun des deux parties pour dresser ledit état des lieux, étant précisé que ce mandat est à ce titre irrévocable.»

➤ **Concernant l'article 32 « Rédaction d'acte »,**

La mention suivante figurant au deuxième alinéa :

« Le Preneur renonce dès lors à invoquer à l'encontre du Bailleur les dispositions de l'article 1171 du Code civil. »

Est supprimé à l'égard du preneur, étant toutefois précisé que celui-ci a négocié le présent bail avec l'assistance de son avocat.

Pièces annexées au bail commercial

- 1- Plans provisoires de l'Ensemble Immobilier Commercial et situation de la cellule,
- 2- Plans de la cellule
- 3- Le cahier des prescriptions techniques et architecturales de livraison (autrement nommé le CPTA)
- 4- Dérogations au CPTA,
- 5- Charte enseigne
- 6- Compte prorata nommé « Forfaitisation accès aux installations de chantier »,
- 7- Le Règlement Intérieur de l'Ensemble Immobilier Commercial
- 8- État des Risques et Pollutions pour les zones concernées datant de moins de 6 mois depuis la conclusion du bail
- 9- Reconnaissance de remise des états et inventaire visés aux articles L 145-40-2 et R 145-35 à 37 du code de commerce (inventaire des charges, impôts, taxes et redevances imputables au Preneur, comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur + état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel + état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût + tableau détaillant la répartition et la pondération entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'Ensemble Immobilier Commercial + nomenclature CNCC)
- 10- Modèle de GAPD
- 11- Modèle d'acte de caution personnel et solidaire
- 12 - Extrait Kbis et statuts de la société locataire,
- 13- Pouvoir du signataire représentant la société bailleuse.

A Paris, le

Le bail et les annexes au bail ci-dessus listées sont faits en 3 exemplaires originaux :

- 1 exemplaire signé sur la dernière page du bail et paraphé sur toutes les autres pages du bail et ses annexes,
- 3 exemplaires reliés par le procédé ASSEMBLACT en accord avec les parties, signé uniquement sur la dernière page du bail.

Un exemplaire relié par le procédé ASSEMBLACT est remis à chacune des parties.

Concernant les 2 exemplaires reliés par ASSEMBLACT, les parties procéderont uniquement à la signature de la dernière page du bail. Par cette signature, elles acceptent expressément l'ensemble du bail et des annexes sans qu'il soit nécessaire de parapher l'ensemble des pages du bail et de ses annexes, **dont elles reconnaissent néanmoins, par leur signature, accepter la teneur.**

Le bail et les annexes ont été communiqués préalablement au Preneur ce qu'il reconnaît. Il déclare avoir parfaitement connaissance du contenu de l'ensemble du bail et des annexes.

Il est précisé aux parties que la reliure par ce procédé empêche toute substitution ou addition au document.

..... * Représentée par Madame	Signature :
LE BAILLEUR La Société ELANION * Représentée par Monsieur Franck ADJOVI	Signature :
LE PRENEUR Monsieur Franck ADJOVI *	Signature :
En qualité de caution solidaire et personnelle du PRENEUR	

***Ajouter la mention manuscrite suivante : « ma signature m'engage pour l'ensemble du bail et ses annexes »**

A Paris, le 06/02/2020

Le bail et les annexes au bail ci-dessus listées sont faits en 3 exemplaires originaux :

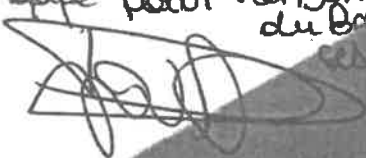
- 1 exemplaire signé sur la dernière page du bail et paraphé sur toutes les autres pages du bail et ses annexes,
- 3 exemplaires reliés par le procédé ASSEMBLACT en accord avec les parties, signés uniquement sur la dernière page du bail.

Un exemplaire relié par le procédé ASSEMBLACT est remis à chacune des parties.

Concernant les 2 exemplaires reliés par ASSEMBLACT, les parties procèderont uniquement à la signature de la dernière page du bail. Par cette signature, elles acceptent expressément l'ensemble du bail et des annexes sans qu'il soit nécessaire de parapher l'ensemble des pages du bail et de ses annexes, dont elles reconnaissent néanmoins, par leur signature, accepter la teneur.

Le bail et les annexes ont été communiqués préalablement au Preneur ce qu'il reconnaît. Il déclare avoir parfaitement connaissance du contenu de l'ensemble du bail et des annexes.

Il est précisé aux parties que la reliure par ce procédé empêche toute substitution ou addition au document.

La Représentée par Madame	Signature : <i>Ma signature m'engage pour l'ensemble du bail et ses annexes</i> 
LE BAILLEUR La Société ELANION * Représentée par Monsieur Franck ADJOVI	Signature : <i>Ma signature m'engage pour l'ensemble du bail et ses annexes</i> 
LE PRENEUR Monsieur Franck ADJOVI	Signature : <i>Ma signature m'engage pour l'ensemble du bail et ses annexes</i> 
En qualité de caution solidaire et personnelle du PRENEUR	

*Ajouter la mention manuscrite suivante : « ma signature m'engage pour l'ensemble du bail et ses annexes »

En accord entre les parties, les présentes reliées par ASSEMBLACT empêchant toute substitution ou addition, sont seulement signées à la dernière page.

Avenant n°1 au bail commercial en date du 6 février 2020

ENTRE

1°) La société **Société Civile Immobilière** au capital de 200,00 euros, dont le siège est à **Paris** immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro **849 270 228**

Représentée par **Monsieur** **ADJOVI** en sa qualité de gérant de ladite société,

Lui-même représenté par **Madame** **ADJOVI** en sa qualité de Directrice Développement, domiciliée professionnellement au **Paris**, dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir (annexe 1),

Ci-après dénommée le « **Bailleur** »

D'UNE PART

ET

2°) La société **ELANION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 7.500 euros dont le siège social est à OSNY (95520), 26 Impasse Albert Camus, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 849 270 228,

Représentée par **Monsieur Franck ADJOVI**, dûment habilité à l'effet des présentes en sa qualité de Président de ladite société,

Ci-après dénommée : le « **Preneur** »

D'AUTRE PART

(Ci-après dénommé individuellement une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** »).

EXPOSÉ PREALABLE :

Par acte sous seing privé en date du 6 février 2020 (ci-après le « Bail »), le **Bailleur** a donné en location au **Preneur**, des locaux au sein d'un ensemble immobilier commercial, telle que leur désignation contractuelle est ci-après littéralement rapportée :

« Les locaux loués dépendant de l'Ensemble Immobilier Commercial situé sur la Commune d'OSNY (95520), lot L de la ZAC de la Demie-Lieue, et sont issus des parcelles suivantes :

- *Section YA n°249 d'une contenance de 5.398 m²,*
- *Section YA n°250 d'une contenance de 16.510 m².*

Ils sont constitués de :

- *La cellule n°2 d'une surface de plancher de 436 m² environ,*
- *Une surface extérieure à usage de terrasse de 100 m². »*

Ce bail commercial d'une durée de 12 ans a pris effet au jour de la livraison des Locaux Loués, soit le 10 mars 2020 pour se terminer le 9 mars 2032 et a été consenti moyennant diverses charges, clauses et conditions que les Parties déclarent connaître parfaitement et se dispensent de décrire ici plus amplement.

Depuis plusieurs mois, le Preneur souffre de difficultés financières, notamment liées aux conséquences de la pandémie de Covid-19.

Suite à discussions, et dans un souci d'accompagnement de son locataire et de pérennisation des relations contractuelles avec ce dernier, le Bailleur a accepté d'appliquer, à titre exceptionnel et intuitu personae, une réduction temporaire de loyer pour les années 2022, 2023 et 2024 ainsi que de mettre en place un loyer variable à hauteur de 7 % pendant toute la durée restant à courir du Bail.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées et sont convenues du présent avenant.

CECI EXPOSÉ, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – LOYER VARIABLE ADDITIONNEL

Les Parties conviennent d'adjoindre au paiement du loyer de base un loyer variable additionnel, et cela pendant toute la durée du Bail restant à courir.

• Ainsi, l'article 19 – LOYER prévu au sein du « **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES** » est modifié comme suit :

« 19 – LOYER

Le Preneur devra régler un loyer de base correspondant à la valeur locative du local objet des présentes, sur la base annuelle hors taxe stipulée aux DISPOSITIONS PARTICULIERES, et indexée dans les conditions ci-après définies à l'article 19-3 b).

En outre, le Preneur réglera un loyer variable additionnel correspondant, le cas échéant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxe réalisé par le Preneur dans les Lieux Loués, tel que défini à l'article 4.1 du Titre II « Dispositions Particulières » ci-après, pendant toute la durée du Bail, et le loyer de base actualisé et indexé contractuellement dû pour cette même période.

Ce pourcentage est défini aux conditions particulières ci-après (article 19-2).

Le loyer et tous accessoires s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée : le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement

Si pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail ou tout autre droit ou taxe qui lui serait substitué, le Preneur devrait en supporter le remboursement.»

• Les Parties conviennent d'ajouter au sein de l'article 19 – LOYER du « **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES** » un article 19-2 Définition du chiffre d'affaires, rédigé comme suit :

« 19-2 Définition du chiffre d'affaires

a- Définition du chiffre d'affaires

Par chiffre d'affaires servant d'assiette au calcul du Loyer Variable, il est entendu le prix perçu hors taxes par le Preneur pour tous les produits, biens ou marchandises vendus, par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes les sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation, dans, sur ou à partir d'une partie quelconque des Locaux Loués ou des surfaces communes, sans préjuger de la régularité de ces dernières activités.

Le Chiffre d'Affaires comprend ainsi notamment :

- *Le montant total des ventes hors taxes payables comptant, réalisées par le Preneur dans le cadre de toutes activités professionnelles ou avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des Locaux Loués ;*
- *Le montant total des ventes ou services hors taxes résultant de commandes par lettres, télégrammes, télécopies, téléphone, internet ou démarches, abonnement ou toutes autres démarches ou moyens donnés ou reçus dans les Locaux Loués, quel que soit le lieu d'exécution notamment, en cas de livraison à domicile, ou de ventes à l'exportation ;*

Toutefois, ne seront pas inclus, ou seront déduits du calcul du Chiffre d'Affaires :

- *Les rabais, remises, ristournes ;*
- *Les restitutions de marchandises à la suite ou non d'échanges effectués dans le cadre des opérations normales du Preneur.*

b- Contrôle du chiffre d'affaires

Le Preneur devra pouvoir justifier à tout moment soit de l'emploi d'un procédé électronique de comptabilisation, soit de l'utilisation de caisses enregistreuses pour enregistrer toutes ses opérations, de manière à permettre un contrôle effectif par le Bailleur.

Afin de permettre le contrôle de son chiffre d'affaires tel que défini ci-dessus, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur les renseignements suivants :

- Dans les 10 jours consécutifs à la fin de chaque mois, une déclaration certifiée sincère et véritable par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails,
- Dans les 60 jours consécutifs à la clôture de l'exercice comptable du Preneur une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée.

Sans préjudice des droits et actions du Bailleur, notamment aux fins de mise en œuvre de la clause résolutoire, le défaut par le Preneur de respecter les obligations qui précèdent entraînera de plein droit, passé le délai de HUIT (8) jours après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse, une pénalité de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 euros) par jour de retard compensatrice de la perturbation provoquée par cette carence, tant dans les services du Bailleur que dans le fonctionnement des services statistiques de l'Ensemble Immobilier Commercial.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer de base.

Le Preneur tiendra, à son siège social, pendant toute la durée du présent bail, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisés par lui. Ces livres ou documents devront être conservés par le Preneur pendant TROIS (3) années à partir de la fin de chaque année, de manière à permettre le contrôle du Bailleur et lui seront communiqués dans le mois de la demande qui en serait faite.

La comptabilité du Preneur devra être analytique et porter exclusivement sur l'exploitation dans, sur ou à partir des Locaux Loués.

Le Bailleur aura, d'autre part, le droit de faire procéder, par tout organisme comptable de son choix, dans les TROIS (3) ans suivant la présentation d'un état mensuel ou annuel, un contrôle des livres et documents tenus par le Preneur et afférents à l'établissement et à la justification du chiffre d'affaires réalisés sur, dans et à partir des Lieux Loués.

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

Dans l'hypothèse où le Preneur quitterait les Locaux Loués, notamment à la suite d'une résiliation du bail, d'une cession du droit au bail ou du fonds de commerce, le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, avant son départ, le montant du chiffre d'affaires réalisé dans les Locaux Loués pour l'année ou la fraction d'année au cours de laquelle intervient ledit départ.

Le Bailleur calculera alors le loyer sur la base du chiffre d'affaires qui aura été notifié, le Preneur s'obligeant à payer le loyer entre les mains du Bailleur, ceci avant son départ.

c- Sanctions

Toute fraude avérée pourra entraîner au choix du Bailleur la résiliation de plein droit du Bail.

Le Preneur devra en outre, régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré et restant dû, au titre du loyer variable non déclaré et passé le délai de HUIT (8) jours après une mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée infructueuse, une indemnité fixée au triple du loyer de base actualisé et indexé et ce pendant toute la durée de l'infraction.

Cette somme sera majorée de DIX (10) % par an.

Cette somme restera due au Bailleur tant que ce dernier ne sera pas en mesure de déterminer le loyer variable dû.

En cas d'erreur ou d'inexactitude dans la déclaration, révélée par les contrôles visés ci-dessus, de plus de DEUX (2) %, le Preneur devra régler au Bailleur, le loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré majoré de DIX (10) % et augmenté des pénalités et intérêts de retards prévus à l'article 21 des Dispositions Générales du Bail.

Les frais de contrôle, s'ils confirmaient la fraude ou l'erreur, seront supportés par le Preneur.

• Au sein du « **TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES** », les Parties conviennent de modifier l'article 4.1 Loyer comme suit :

« Le loyer annuel est fixé à la somme de QUATRE VINGT ONZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (91.560,00 €) hors taxes et hors charges, représentant un loyer annuel hors taxes et hors charges au m² de DEUX CENT DIX EUROS (210 €).

Le montant du loyer variable annuel est fixé à SIX (06) % HT + TVA du chiffre d'affaires HT tel que défini à l'article 19.2 des Dispositions Générales du Bail.

Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini à l'article 19.2 des Dispositions Générales du Bail sera calculé pour la première fois à compter du 1^{er} janvier 2022 jusqu'à la fin du trimestre en cours et par la suite à l'issue de chaque trimestre.

Par conséquent, le Preneur réglera au Bailleur un loyer correspondant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le Preneur dans les Locaux loués et le loyer de base. »

ARTICLE 2 – REDUCTIONS TEMPORAIRES ET EXCEPTIONNELLES DE LOYERS

Les Parties conviennent d'ajouter, au sein de l'article 4. Loyer du « **TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES** », un nouvel article 4.8 relatif aux réductions temporaires et exceptionnelles de loyers accordées pour les années 2022, 2023 et 2024, rédigé comme suit :

« 4.8 Réductions temporaires de loyers :

A titre exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent au Preneur une réduction temporaire du loyer de base pour les années 2022, 2023 et 2024 selon l'échéancier suivant :

- Loyer annuel de 72.000 euros charges comprises et hors taxes du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022
- Loyer annuel de 84.000 euros charges comprises et hors taxes du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023
- Loyer annuel de 96.000 euros charges comprises et hors taxes du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024

Le Preneur restera toutefois redevable du loyer variable additionnel tel que décrit à l'article 19 des Dispositions Générales.

A titre d'exemple pour un chiffre d'affaires annuel d'1 200 000 € HT au cours de l'année 2022, le loyer additionnel sera de 72 000 € HT (1 200 000 € * 6%) – LMG de 61 222 € HT (loyer 2022 non chargé non indexé) = 10 778 € HT

A compter du 1^{er} janvier 2025, le Preneur reconnaît irrévocablement qu'il sera de nouveau redevable du loyer de base ainsi que du loyer variable annuel tels qu'ils sont prévus au Bail en ses articles 4.1 du TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES et 19 du TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

En dehors des éléments ci-dessus, il n'est apporté aucune modification aux clauses, charges et conditions du bail commercial en l'état futur d'achèvement en date du 23 juin 2016 qui s'appliquent sans exception ni réserve.

Annexes :

- Pouvoir du Bailleur

Fait en deux (2) exemplaires originaux à PARIS, le 09 Septembre 2022

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Franck Adjoni', written over a horizontal line.

Franck Adjoni -