

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société 2I ABBEVILLE,

Société à Responsabilité Limitée, au capital de 8000 euros,
Ayant son siège social à TOULOUSE (31000) – 5 rue de la Balance,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le numéro
432 024 081.

Représentée par Monsieur Dominique MARCADE, domicilié à MULSANNE (Sarthe) 138, route
de Tours, agissant en sa qualité de gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu
des statuts de ladite société et de la loi,
Lui-même représenté par Monsieur Raphaël ABITBOL, dûment habilité à l'effet des présentes
en vertu d'un pouvoir.

Ci-après dénommée « le Bailleur »

D'UNE PART

Et :

La Société JUSTIN'DONUT

Société à Responsabilité Limitée, au capital de 5000 euros,
Ayant son siège à AMIENS (80000) – 3 rue de la République,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AMIENS sous le numéro
839 223 724

Représentée par Monsieur Fabien DORP, agissant en qualité de Gérant, dûment habilité à
l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le Preneur »

D'AUTRE PART

ENSEMBLE DENOMMEES « LES PARTIES »

DS
RA

DS
FD

SITUATION DU CENTRE COMMERCIAL ET DES PARTIES :**Le Preneur déclare :**

Que rien ne restreint sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il va prendre et notamment :

- a) Qu'il n'est pas, n'a jamais été ou n'est pas susceptible d'être placé sous le coup d'une procédure collective d'apurement du passif et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements,
- b) Qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens,
- c) En ce qui concerne les personnes physiques :
 - Qu'elles ne sont pas 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.

Le centre commercial :

La société 2IABBEVILLE est propriétaire d'un local commercial de 113 m² GLA au sol dans la galerie marchande du centre commercial LES 2 VALLEES située à ABBEVILLE.

Le centre commercial LES 2 VALLEES a comme élément principal :

- Une grande surface à rayons multiples
- Une galerie marchande
- Des locaux annexes et techniques et des circulations communes dites « mails »,
- Un parc de stationnement avec ses voies et allée de desserte,

Le tout constituant un pôle important d'animation et d'attraction animé d'une commercialité propre.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent approximatifs et essentiellement documentaires ; ils ne concernent, d'autre part, que les caractéristiques générales du centre commercial.

Ces éléments ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité physique ou commerciale en raison des variations de la conjoncture et des opportunités de la distribution ; Les propriétaires du centre conservant la faculté de réaliser toutes extensions éventuelles du centre, horizontales ou verticales, toute modification du centre commercial ou de son environnement ou toute modification du plan de commercialisation.

Ce centre commercial est destiné à apporter aux consommateurs une gamme étendue de commerces et de services, favorisant une saine concurrence et une politique de prix dynamique.

Le bon fonctionnement d'un tel centre, implique certaines servitudes et obligations pour les exploitants qui le constituent.

Le local objet du présent bail dépend du centre commercial LES 2 VALLEES à ABBEVILLE (80).

Statut juridique du centre commercial :

Syndicat de Copropriété.

Les lots constituant le centre commercial appartiennent à plusieurs propriétaires pour en avoir fait l'acquisition.

Publicité – Animation :

La promotion et l'animation du Centre pourront être assurées par une association Loi 1901 ; ou par toute entité juridique créée par ou avec l'accord du Bailleur ayant pour objet la promotion et l'animation du site.

Cette association aura principalement pour objet de déterminer la nature des actions d'animation et de promotion du centre et de fixer le budget de ces actions. La réalisation d'opérations d'intérêt commun pourra être assurée :

- Soit par une association des commerçants
- Soit par toute entité juridique (GIE ou autre) qui pourra lui être substituée avec l'accord du Bailleur, et dont ce sera l'objet,
- Soit directement le Bailleur,

Le Preneur s'oblige en conséquence, et quelque soit l'organisation retenue sur le site, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations :

- A régler ponctuellement les appels de fonds de l'Association des commerçants si elle est créée, quand bien même il n'en serait pas membre, ou de toute entité, créée en vue de coordonner et de favoriser la promotion et la publicité du centre, qui lui serait substituée, avec l'accord du Bailleur,
- A régler ponctuellement, en début de chaque trimestre, les appels de fonds du Bailleur, qui seront émis par le Bailleur ou tout mandataire de son choix.

Règlement intérieur du Centre Commercial :

Les règles de fonctionnement du Centre Commercial qui s'imposent aux exploitants sont précisées dans un Règlement Intérieur dont un exemplaire est annexe aux présentes. Le règlement intérieur précise les conditions de fonctionnement générales et particulières du centre commercial. Il s'impose à tous les commerçants du centre comme étant une des conditions du bail.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de ce règlement et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, ainsi que par tous ceux auxquels, à quelque titre que ce soit, il transférera la jouissance des locaux s'il y est autorisé par ailleurs.

Le règlement intérieur pourra à tout moment être modifié, complété ou précisé par le Bailleur ou le gestionnaire du centre commercial, ce que la société Preneuse reconnaît et accepte expressément.

Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au Règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à 1/20^{ème} des charges afférentes aux locaux en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

IL A ETE D'UN COMMUN ACCORD ARRETE CE QUI SUIT :

Le bail est consenti et accepté aux clauses et conditions qui suivent, qui s'appliqueront pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations, et qui sont applicables tant au Preneur qu'à ses successeurs éventuels.

TITRE I : CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 : CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes conditions particulières font partie intégrante du bail de location et complètent ou dérogent aux conditions générales.

1.1. Désignation des locaux loués :

Le Bailleur est propriétaire, d'un local commercial, dépendant de la galerie marchande du centre commercial LES DEUX VALLEES à ABBEVILLE (80) – 1 avenue du Président Vincent Auriol :

- **d'une surface totale de 113 m² GLA au sol environ**
- **désigné : LOCAL N°38– lot de copropriété N° 305.**

Le Preneur déclare parfaitement connaître l'emplacement des lieux loués pour avoir fait des repérages en vue du présent bail. Il déclare que ledit emplacement correspond en tous points à ses attentes et aux besoins de son activité.

1.2. Date d'effet du bail - Durée :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix années entières et consécutives qui commencera à courir au jour de la mise à disposition des lieux loués au Preneur.

La mise à disposition des lieux loués interviendra le 9 février 2021.

Le Bailleur convoquera le Preneur, par tous moyens écrits, et dans les conditions de l'article 7.1.1 des conditions générales du présent bail.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, à charge pour lui d'en aviser le bailleur au moins six mois à l'avance soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur conserve, quant à lui, la faculté de donner congé en fin de bail et à l'expiration d'une période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24, le tout dans les formes de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

1.3. Activité - Enseigne – Publicité :

Destination : **Salon de thé, snacking, restauration rapide**

Enseigne : **JUSTIN'DONUT**

Le Preneur pourra modifier l'enseigne visée au bail, avec l'autorisation expresse et préalable du Bailleur, laquelle ne sera pas refusée s'il s'agit d'une enseigne d'égale notoriété et regroupant des produits de gamme au moins équivalente à l'enseigne initiale, la clause de destination demeurant inchangée.

Dans ce cas, un avenant de changement d'enseigne sera établi entre les parties. Il est toutefois rappelé que l'accord du Bailleur quant au changement d'enseigne devra être au préalable agréé par le Bailleur, agrément que le Preneur s'engage à obtenir selon les dispositions qui suivent :

Le Preneur devra obtenir, pour toutes enseignes, quelques soient leur forme et leur emplacement, l'agrément de « l'Architecte » du Centre commercial, dont les honoraires seront à la charge du Preneur, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec les caractéristiques du centre commercial, en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Après obtention de l'accord du Bailleur sur l'emplacement, le Preneur pourra apposer son enseigne sur les lieux loués mais sous son entière responsabilité quant aux accidents que son existence pourrait occasionner et sous réserve de l'obtention par ses soins de toutes les autorisations éventuellement nécessaires et à charge pour lui de remettre les lieux en l'état en fin de jouissance. En outre, tous les frais, droits, taxes et impositions qui pourraient en résulter seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur ne pourra apposer aucune enseigne, lumineuse ou non, à l'extérieur du Centre Commercial, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation expresse et préalable du Bailleur. Le Preneur devra, dans ce cas, obtenir les autorisations administratives et/ou d'AFUL et/ou d'ASL et/ou de copropriété s'il y a lieu, nécessaires, relatives à la publicité, les enseignes et pré-enseignes.

Le Preneur devra en outre s'acquitter de toute taxe que l'adjonction de panneaux et/ou enseignes pourrait rendre exigible, de façon à ce que le Bailleur n'en soit jamais inquiété.

Le Preneur devra soumettre à l'autorisation du Bailleur toute modification de sa vitrine ou devanture, des enseignes qui y seront apposées, le tout ainsi que d'une façon générale tout ce qui concerne l'esthétique du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier.

Toutes autres enseignes ou signes distinctifs à l'intérieur du Centre Commercial sont prohibés sauf autorisation expresse du Bailleur, laquelle restera précaire et révocable à tout moment.

Le Preneur devra utiliser obligatoirement dans sa publicité relative à son activité dans le Local, son courrier et les éléments de publicité sur les lieux de vente, le nom et le logo du Centre Commercial. Cette obligation ne s'étend pas aux publicités nationales ni à celles portant sur plusieurs magasins.

Lorsqu'un congé aura été délivré par l'une ou l'autre des parties, douze mois avant l'expiration du Bail, le Bailleur ou son Mandataire, aura le droit d'installer un panneau à l'emplacement de son choix et le Preneur sera tenu de laisser visiter le Local 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.

1.4 Loyer – charges

1.4.1 Loyer minimum garanti

1.4.1.1 Loyer minimum garanti de base

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer minimum garanti de base fixé à : **39 200 € HT HC (trente-neuf mille deux cent euros hors taxe hors charges)**, TVA en sus, et indexé chaque année dans les conditions de l'article 1.5 des présentes, payable dans les termes de l'article 6.2.3 et 6.2.4 des conditions générales du présent bail.

1.4.1.2 Aménagement du loyer minimum garanti de base

Le Bailleur accepte, à titre dérogatoire et intuitu personae, un aménagement de loyer minimum garanti en faveur exclusivement de la société Preneuse, dans les conditions ci-après exposées :

Aménagement au titre de l'année 1 :

Pour la première année du bail à compter de la date d'effet des présentes :

- Le loyer bénéficiera d'un allègement annuel de quatre mille deux cent euros (4 200 euros) HT HC, ramenant celui-ci à la somme de **35 000 € HT HC par an** (trente-cinq mille euros hors taxes hors charges), TVA en sus, et indexé chaque année dans les conditions de l'article 1.5 des présentes.
- Par dérogation à ce qui précède, et à titre transitoire, exceptionnel et intuitu personae, le Bailleur consent pour les deux premiers mois à compter de la date d'effet du présent bail que le loyer mensuel acquitté par le Preneur soit ramené à hauteur de **1912.50 € HT CC** (mille neuf cent douze euros et cinquante centimes hors taxe, charges comprises), TVA en sus, à régulariser mensuellement d'avance.

Aménagement au titre de l'année 2 :

Pour la deuxième année du bail à compter de la date d'effet des présentes :

- Le loyer bénéficiera d'un allègement annuel de deux mille deux cent euros (2 200 euros) HT HC, ramenant celui-ci à **37 000 € HT HC par an** (trente-sept mille euros hors taxes hors

charges), TVA en sus, et indexé chaque année dans les conditions de l'article 1.5 des présentes

Il est précisé que le montant de **39 200 € HT HC (trente-neuf mille deux cent euros hors taxes et hors charges)**, constitue bien le loyer minimum garanti de base, qui s'appliquera à compter de la troisième année du bail à compter de la date d'effet des présentes, après indexation conformément à l'article 1.5 dudit bail comme si les aménagements consentis ci-dessus n'avaient jamais eu lieu.

1.4.2 Loyer variable additionnel

En sus du loyer minimum garanti, le Preneur sera redevable d'un loyer variable additionnel. Le montant du loyer variable additionnel sur le chiffre d'affaires du preneur est fixé à :

8% hors taxes du chiffre d'affaires annuel hors taxes hors charges, réalisé par le Preneur dans les lieux loués diminué du loyer minimum garanti applicable pour chaque année considérée.

Le Preneur s'engage à déclarer le chiffre d'affaire réalisé pour chaque année civile dans les conditions de l'article 6.1.3 et suivants des conditions générales du présent bail, ce que le Preneur accepte expressément.

En tout état de cause, le Preneur règlera un loyer variable additionnel correspondant le cas échéant à la différence positive entre un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Preneur tel que défini dans les conditions générales du présent bail, pendant la période considérée, et le loyer de base contractuellement du.

1.4.3 Provision pour charges

A compter de la date d'effet des présentes, le Preneur versera une provision sur charge annuelle d'un montant de 6000.00 euros HT (six mille euros hors taxe), TVA en sus, payable trimestriellement d'avance.

Cette provision fera l'objet d'une régularisation annuelle selon les modalités de l'article 6.2.3 et 6.2.4 des présentes.

Les charges définies ci-dessus seront exigibles à la date d'effet du bail défini à l'article 1.2 visé supra.

1.4.4 Renouvellement du bail

En cas de renouvellements éventuels du présent bail et pour la détermination du loyer du bail renouvelé, les parties déclarent se soumettre volontairement aux modalités et à la procédure de détermination de la valeur locative définies aux articles L 145-33 et R 145-2 à R 145-11 du code de commerce, ainsi qu'aux articles L 145-56 et suivants et R 145-23 et suivants du code de commerce. A cet effet, les parties conviennent expressément de se soustraire aux dispositions du dernier alinéa de l'article L145-34 modifié par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014.

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.

Dans l'hypothèse où ledit juge des loyers se déclarerait incompétent, il est expressément entendu entre les parties que le montant du loyer minimum garanti sera déterminé par un expert indépendant et spécialisé en fixation des valeurs locatives, lequel sera nommé par les parties, d'un commun accord, ou à défaut d'accord par simple ordonnance du juge des référés auquel compétence est spécialement attribuée à cet effet, rendue à la requête de la partie la plus diligente

Cet article constitue une condition déterminante du présent bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas

contracté, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

1.5. Indexation

De convention expresse entre les parties, le loyer de base ainsi que ses aménagements contractuels seront réajustés de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux, publié trimestriellement par l'INSEE, et ce annuellement à la date d'effet du bail.

Ainsi, à compter de la première date anniversaire de la date d'effet des présentes et pour chacune des années suivantes à cette même date, le nouveau loyer sera revu de la façon suivante :

Nouveau Loyer = « Loyer en vigueur » × « Indice de comparaison » / « Indice du base »

Ainsi, à l'occasion de la première indexation du loyer :

- « le loyer en vigueur » sera celui applicable au jour de la mise en œuvre pour la première fois du mécanisme d'indexation (à savoir, le loyer applicable à la première date anniversaire du présent bail
- « l'indice de base » sera le dernier indice I.L.C. publié à la date de prise d'effet du bail,
- « l'indice de comparaison » sera l'indice I.L.C. de même trimestre publié l'année suivante,

Pour les années suivantes :

- « le loyer en vigueur » sera celui applicable au jour de la mise en œuvre du mécanisme d'indexation,
- « l'indice de base » sera l'indice I.L.C. retenu lors de la précédente mise en œuvre de l'indexation annuelle comme indice de comparaison,
- « l'indice de comparaison » sera l'indice I.L.C. du même trimestre publié l'année suivante.

et ainsi de suite d'année en année, l'indice de comparaison de l'année N-1 devenant l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition, et en particulier sans avoir à être sollicitée par le Bailleur.

Le fait de ne l'avoir pas calculée et réclamée immédiatement n'entraînera aucune déchéance dans le droit du Bailleur à en réclamer l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les parties.

1.6. Dépôt de Garantie :

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur, à la date d'effet des présentes un dépôt de garantie correspondant à un terme de loyer fixe hors taxes hors charges, soit la somme de :

9 800 euros (neuf mille huit cent euros).

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, sans intérêts, et restitué en fin de bail, après remise des clés et paiement de toutes sommes restant dues au titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur et que toutes les réparations lui incombant auront été exécutées. Le preneur s'interdit d'imputer unilatéralement ce dépôt de garantie sur le dernier terme de loyer, pour quelque cause que ce soit, faute de quoi le reliquat des sommes dues avant cette imputation sera automatiquement, à titre de clause pénale, majoré de 10 % (dix pour cent).

Le dépôt de garantie sera automatiquement indexé lors de chaque modification du loyer fixe ou minimum pour être toujours égal à un terme de loyer.

1.7 Frais de rédaction de bail - pilotage

Le Preneur s'engage à régulariser au jour de la signature des présentes des honoraires de rédaction de bail et de frais de pilotage pour un montant total de **2 500 € HT HC** (deux mille cinq cent euros hors taxe, hors charge), TVA en sus, à l'ordre de la société FAE GESTION et sur présentation de la facture correspondante.

1.8 Honoraires de commercialisation

Le Preneur s'engage à régulariser au jour de la signature des présentes des honoraires de commercialisation pour un montant total de **5 490 € HT** (cinq mille quatre cent quatre-vingt-dix euros hors taxe), TVA en sus, à l'ordre de la société FAE TRANSACTIONS et sur présentation de la facture correspondante.

TITRE II : CONDITIONS GENERALES

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 2 : OBJET

Le Bailleur donne par les présentes à bail au Preneur, qui l'accepte, les locaux désignés à l'Article 1.

Le présent bail est consenti, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et de celles non abrogées du Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié, sous les charges et conditions qui suivent, que le Preneur s'engage à observer **sous réserve des conditions particulières qui de convention expresse entre les parties priment sur les présentes conditions générales contraires.**

Elles seront applicables tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'à ses éventuels renouvellements et prorogations.

ARTICLE 3 : DESIGNATION

3.1.1 Désignation du local donné à bail

Les locaux donnés à bail par les présentes sont décrits à l'**article 1.1** ci-avant.

Tels que lesdits lieux s'entendent, se poursuivent et ne comportent sans aucune exception ni réserve, le Preneur déclarant les connaître pour les avoir vus et visités préalablement à la signature des présentes.

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

3.1.2 Ouverture au public

Le Preneur s'engage à ouvrir son local au public dans les trois mois de la date d'effet du présent bail, sous peine d'une pénalité de retard automatiquement applicable et sans mise en demeure préalable, d'un montant de 200,00 € par jour de retard, sauf cas de force majeure ou causes de suspension légitimes des travaux définis ci-après :

- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime de la sauvegarde, du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des

entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) effectuant les travaux.

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le Preneur au Bailleur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- la faillite ou la déconfiture des ou d'une entreprise effectuant les travaux,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux sauf si celles-ci résulteraient d'une faute due au Preneur
- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

3.2. Parties communes

L'assiette du présent bail exclut les parties communes de l'immeuble, qui ne pourront faire l'objet d'une utilisation privative de la part du Preneur.

Les parties communes sont constituées par la totalité des éléments de structure, murs et toiture et les surfaces, locaux, équipements, installations, mobilier et matériel ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative.

3.3. Indivisibilité

De convention expresse, les parties conviennent que les lieux loués forment un tout unique et indivisible. Le bail forme de même un tout indivisible au profit du Bailleur.

ARTICLE 4 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **dix années entières et consécutives**, qui commencera à courir à la date mentionnée à l'article 1.2 ci-avant.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 Code de commerce, le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Le Bailleur a, quant à lui, la faculté de donner congé en fin de bail et à l'expiration d'une période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24, le tout dans les formes et délai de l'article L.145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 5 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux, objet du présent bail, devront être utilisés exclusivement pour l'exercice des activités mentionnées à l'article 1.3 des présentes.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais risques et périls, de la demande et de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires et préalables à l'exercice de son activité dans les Lieux loués, (règlementation ERP / sécurité incendie des ERP / hygiène – sécurité – législation du travail ...) de telle sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché en responsabilité, en cas de refus ou de retard dans la délivrance d'une quelconque des autorisations.

Le Preneur s'engage en tout état de cause à remettre au Bailleur le récépissé du dépôt de son dossier d'aménagement en Mairie.

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

ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS**6.1. Loyer****6.1.1. Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer minimum garanti hors taxes toutes charges comprises défini à l'article 1.4 du présent bail.

Il est expressément convenu entre les parties qu'il sera renouvelé conformément aux dispositions des articles L 145-33, L 145-34 du code de commerce, à chacun des éventuels renouvellements successifs du bail.

En cas de renouvellements éventuels du présent bail et pour la détermination du loyer du bail renouvelé, les parties déclarent se soumettre volontairement aux modalités et à la procédure de détermination de la valeur locative définies aux articles L 145-33 et R 145-2 à R 145-11 du code de commerce, ainsi qu'aux articles L 145-56 et suivants et R 145-23 et suivants du code de commerce. A cet effet, les parties conviennent expressément de se soustraire aux dispositions du dernier alinéa de l'article L145-34 modifié par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014.

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.

Dans l'hypothèse où ledit juge des loyers se déclarerait incompétent, il est expressément entendu entre les parties que le montant du loyer minimum garanti sera déterminé par un expert indépendant et spécialisé en fixation des valeurs locatives, lequel sera nommé par les parties, d'un commun accord, ou à défaut d'accord par simple ordonnance du juge des référés auquel compétence est spécialement attribuée à cet effet, rendue à la requête de la partie la plus diligente

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

6.1.2. Indexation du loyer

L'indexation du loyer interviendra dans les termes de l'article 1.5 des conditions particulières du présent bail.

6.1.3 Définition et contrôle du Chiffre d'affaires

Il faut entendre par chiffres d'affaires :

- ✓ Le montant total des ventes hors taxes, au comptant ou à crédit, escomptes déduits, réalisées par le Preneur dans le cadre de ses activités professionnelles ou avec son autorisation dans une partie quelconque des locaux loués, y compris les ventes à l'exportation.
- ✓ Le montant total des ventes ou services hors taxes, résultant des commandes passées en quelque qualité que ce soit et par quel moyen que ce soit, notamment par lettres, téléphone, télécopies, internet, abonnement, démarches ou par tous autres moyens, directement rattachées aux lieux loués.
- ✓ Le montant total des ventes à crédit, à compter du moment où le crédit aura été accordé, et ce quel que soit le sort de l'encaissement.

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.

6.1.3.1 Contrôle du Chiffre d'Affaires

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 mois une déclaration certifiée sincère et véritable et signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaire hors taxes réalisé pendant le mois échu dans le local objet des présentes.
- ✓ Dans les 60 jours consécutifs à la fin de chaque année civile, une déclaration signée comme ci-dessus et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaire total de l'année écoulée.

Le Preneur tiendra à disposition du Bailleur, pendant trois années à partir de la fin de chaque année civile, les livres et documents comptables établissant le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par lui, dans les lieux loués.

6.1.3.2 Sanctions

En cas de non communication par le Preneur du chiffre d'affaire annuel certifié et ou mensuel, le Bailleur sera fondé à réclamer, suite à une relance par lettre recommandée avec avis de réception restée sans réponse 15 jours, 50,00 € HT d'indemnité par jour de retard à compter du 1^{er} mars de l'année suivant l'année considérée pour le chiffre d'affaire annuel et 20,00 € HT d'indemnité par jour de retard à partir du 11^{ème} jour pour le loyer mensuel.

En cas de contrôle des comptes du Preneur ou toute personne habilitée, et si le chiffre d'affaires s'avère supérieur au chiffre d'affaire déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle, mais de lui demander le versement pour l'année considérée des intérêts de retard calculés sur la base du complément de loyer consécutif au chiffre d'affaires non déclaré.

6.2. Charges

6.2.1. Consommations et abonnements du Preneur

Le Preneur paiera directement aux fournisseurs ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements correspondants.

Il fera son affaire personnelle, au terme du bail, de la résiliation des contrats qu'il aurait pu souscrire pour ces installations spécifiques.

6.2.2. Charges

A titre indicatif, il est défini ci-dessous les parties communes et/ou à usage collectif, à savoir :

Les parties communes et/ou à usage collectif de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial sont définies par les documents régissant le foncier. Elles sont soit générales, si elles concernent des éléments de structure, des surfaces ou des locaux qui ne font pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage commun de tous les exploitants de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial, soit spéciales si elles ne sont affectées qu'à l'usage particulier de certains exploitants.

Les exploitants sont, de manière générale, les propriétaires, locataires ou tous autres commerçants ou occupants de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial,

Les parties d'utilité commune et/ou à usage collectif sont notamment le système de sécurité incendie, les parkings, les espaces verts ou non utilisés, le mobilier urbain, les installations d'agrément, les passages pour camions et voitures, les routes, promenoirs, trottoirs, canalisations et réseaux communs et notamment le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, les réseaux sprinklers, RIA, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, les abris publics, les aires de chargement ou de déchargement, éventuellement les stations de bus et taxis, 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, 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, jusque et y compris la couche d'étanchéité, les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non, et leurs équipements (mail, rues, couloirs, gaines, rampe, escaliers, escaliers mécaniques, trottoirs roulants, ascenseurs, monte-charges, climatisation, réfrigération, chauffage ...), les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, etc..., les dispositifs de fermeture des accès du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, les enseignes collectives de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre Commercial même si elles sont situées hors de l'emprise de l'Ensemble Immobilier ou du Centre Commercial, les réseaux « WIFI » qui relient par des ondes radio les ordinateurs ou tout autre procédé de substitution, les machines de bureaux ou périphériques, et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

6.2.2.1 Le Preneur remboursera au Bailleur, sur présentation des justificatifs, lors du paiement de chaque terme de loyer, sa quote-part des charges récupérables relatives à l'immeuble. Cette quote-part sera celle afférente au lot 305 : 113 m² / 4012.70 m²

Il est précisé qu'un inventaire précis et limitatif des charges communes et/ou privatives liées au bail et refacturables au Preneur sont détaillées ci-dessous :

- les frais d'électricité, d'éclairage, de conditionnement d'air, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie des parties communes, de VRD, de désenfumage, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets.
- Les dépenses d'assainissement (comprenant notamment curage des réseaux eaux usées, eaux pluviales, vidange, nettoyage, réparation et entretien)
- Tous les contrats liés à la salubrité (désinsectisation, dératisation, nettoyage, des graffitis...) et à la sécurité (salage, déneigement, retraçage, signalétique, dispositifs de fermeture des accès du centre...)
- L'achat de consommables, produits et pièces détachées pour le nettoyage, l'exploitation, l'élimination des déchets, les services techniques, le fonctionnement et l'entretien, les équipements, et de manière générale le coût des différentes matières premières et de la main d'œuvre nécessaire,
- le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien, de fourniture de produits de toute nature, utilisés dans les parties communes,
- Les frais d'entretien et de réfection des espaces verts et des parkings, le coût des décorations végétales et de leur remplacement, l'élagage, l'arrosage et la tonte...
- Le coût de la réfection totale ou partielle des différents enrobés en ce compris le retraçage au sol de la signalétique,
- Le coût des travaux portant sur la toiture du bâtiment (entretien courant /réparation ponctuelle /réfection périodique), et notamment de reprise d'étanchéité, qui n'emporterait pas rétablissement de la couverture en son entier,
- Le coût du ramassage, du traitement et de l'évacuation des déchets privés et communs généraux,
- L'entretien/réparation/ mise en place des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'aux parties privatives,
- les travaux de réparations concernant les parties communes, de remplacement, de ravalement ou de réfection, d'amélioration ou de rénovation qu'ils soient justifiés par la réglementation administrative à venir ou par l'intérêt général de l'immeuble, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du code civil.
- les honoraires d'architecte éventuel liés à ces travaux, seront supportés par le Preneur dans les conditions normales de prix de marché.
- Les dépenses destinées à assurer le maintien de la sécurité de l'immeuble du centre commercial, tant en regard des règlements publiés que des obligations découlant des polices d'assurance.
- L'entretien et les réparations des portes automatiques de la galerie,
- L'entretien et les réparations des trappes de désenfumage,
- Taxe foncière des parties communes en fonction des tantièmes des lots occupés
- Les frais de surveillance et de gardiennage des parties communes du centre commercial,
- Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau d'extinction automatique (sprinkler) et de RIA, ainsi que l'eau et l'énergie nécessaire à leur fonctionnement,

- Les frais de pose de compteur, de raccordement, d'abonnement, de désengagement, de modification, d'amélioration ou de mise aux normes desdits raccordements et/ou compteur.
- Les contrats de maintenance, les réparations ponctuelles dans le centre commercial et la vérification périodique par des organismes agréés (contrat de maintenance et réfection du PC sécurité / incendie, l'ensemble des contrats de surveillance, contrats de maintenance de la climatisation/chauffage/VMC des parties communes/pompes à chaleur/ motopompe/pompes de relevage/entretien caddies.)
- Le coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation/maintenance/entretien/réfection/remplacement/modification ou renouvellement de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets,
- Le coût de fonctionnement/réparation/entretien de l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité du centre commercial et de l'ensemble immobilier, (Le coût de tous relamping)
- Le coût de la signalisation horizontale ou verticale, de l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général de l'Ensemble immobilier, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs, même si ce coût est occasionné par la vétusté, l'obsolescence ou à la non-conformité à la réglementation administrative en vigueur ou à venir,
- Les réparations occasionnées par la vétusté ou force majeure, le ravalement même prescrit par l'autorité administrative, ainsi que le remplacement et l'entretien, notamment des façades, des verrières, des portes et fenêtres, des toitures, des ascenseurs, escalators, translators, installation de chauffage et de climatisation, matériels et réseaux de protection incendie, réseaux d'évacuation des eaux, skydômes, revêtements des sols, consignes automatiques, location ou redevance parkings, remplacement des installations suite à l'évolution des techniques ou l'obsolescence des installations, à l'exclusion des travaux relevant de la définition de l'article 606 du code civil.
- Les frais d'administrations et honoraires de syndic,
- Les frais de surveillances particulières (gardiennage de jour notamment)
- Toutes les charges de copropriété, ou de gestion immobilière de quelque nature qu'elles soient,
- L'entretien et le remplacement du matériel d'information ou de signalétique de l'ensemble immobilier et le coût d'installation, d'entretien et de remplacement de la décoration d'ambiance ou festive.
- L'entretien/maintenance/réparation/remplacement et vérifications réglementaires des portes coupe-feu des parties communes ou collectives de l'Ensemble immobilier
- Les frais et les dépenses d'achat, les charges liées à la direction, à l'administration et à la gestion du centre commercial et/ou de l'ensemble immobilier.
 - Les frais de photocopieur (y compris la location de l'appareil et le coût de des copies), d'affranchissement, fournitures administratives, frais bancaires, téléphone,
 - Les frais d'acte et de contentieux (de toutes démarches effectuées en justice quelque soit son objet (en ce compris frais postaux, frais et honoraire d'huissier, frais et honoraire d'avocat...))
 - Le coût des honoraires des conseils (experts comptables/notaires/géomètres...)
 - Les frais et honoraires d'animation du centre, d'encaissement des charges et honoraires technique.
- Les charges des Associations si elles existent, ou toutes autres dépenses dues par le Bailleur du fait de la situation administrative du local,
- Les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel du centre ou des entreprises extérieures au Centre chargées notamment de la sécurité et de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, le coût de leur uniforme et de leur équipement.
- Achat/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements communs ou collectifs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audiovisuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkie-walkie, extincteurs ;
- Les réparation/entretien/ remplacement/maintenance et fonctionnement et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) : centrale de détection, têtes de détection, centrale de mise en sécurité incendie et sprinklers.
- Les frais, salaires, charges sociales ou honoraires du directeur du site,
- Les frais et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations y compris

les honoraires et frais d'étude et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation des travaux ;

- Les frais d'abonnement et de consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides, de chauffage, de ventilation, de voirie, de nettoyage et de réfection de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des parkings, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude,
- Les contributions au fond commun pour l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du centre commercial,
- Charges d'association syndicale libre, d'association foncière urbaine,
- Les frais, dépenses, charges liées à la sécurité incendie de l'Ensemble Immobilier,
- Les frais et honoraires liés aux audits environnementaux de l'Ensemble immobilier requis notamment pour l'obtention et le maintien des labels et certifications obtenus sur l'Ensemble immobilier ; Frais et charges occasionnés par les travaux ou installations liés à la performance énergétique et environnementale de l'Ensemble Immobilier,
- Les frais de procédure d'expertises, honoraires (huissier, avocat, expert) dans le cadre d'un référé ou d'une procédure judiciaire relatifs aux parties communes ou collectives de l'ensemble immobilier ; frais de gestion de sinistre de l'Ensemble immobilier ; Coût des mesures de sécurité de prévention et de protection face aux menaces terroristes VIGIPIRATE
- Les frais et primes d'assurances pouvant être souscrites par le Bailleur (en ce compris la PNO et les éventuelles assurance dommage ouvrage, dommages aux existants, pertes d'exploitation), le ou les syndicats des copropriétaires, la ou les associations syndicales libres et/ou associations foncières urbaines libres en charge de la gestion du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier pour les assurer ainsi que tous les biens meubles ou immeubles les constituant à savoir : responsabilité civile, multirisques et notamment les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glaces - , dégâts des eaux, déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques, recours des voisins et des tiers,
- L'ensemble des surprimes pouvant être exigées du fait de l'activité du preneur,
- Les abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe TASAL)
- La rémunération/les honoraires de l'Organe désigné pour administrer les Parties Communes de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre (syndic de copropriété, gestionnaire d'ASL, AFUL, AFU , GIE ou toute autre structure) ou les honoraires de gestion des charges de l'Ensemble Immobilier et/ou du Centre.;

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe d'écoulement des égouts,
- Taxe de balayage,
- Taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- Frais de rôle,
- Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (TSCBS art.231 Ter CGI),
- Taxes annuelle additionnelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France,
- 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 asséoir sur les parties communes ou à usage commun. en ce compris toute redevance d'occupation domaniale qui serait due à une personne publique,
- Impôts, taxes et redevances, mis à la charge directe ou indirecte du Bailleur liés à l'usage de l'Espace Commercial Régional et/ou de l'Ensemble Immobilier, ou à un service dont bénéficient directement ou indirectement les Preneurs, dont notamment, les impôts, taxes et redevances liés aux Charges auxquels sont soumis à la TVA que le Preneur supportera en sus,
- Impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

Le Preneur devra également acquitter en même temps que le loyer et les charges, la taxe sur la valeur ajoutée, la taxe sur les bureaux, et plus généralement tous impôts ou taxes présents ou à venir susceptibles d'être mis à la charge du locataire.

La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur.

Tout changement dans l'utilisation des parties et équipements commun et/ou à usage collectif, toute évolution du Parc d'Activités Commerciales et/ou de l'Ensemble Immobilier, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant le Centre Commercial et/ou l'Ensemble Immobilier, qui affecterait la répartition des charges communes, s'imposera au Preneur dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte.

En conséquence, le Preneur aura à régler au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, dans les conditions prévues ci-dessus, à l'exception des charges, travaux impôts, taxes et redevances non répercutables au Preneur, tels que limitativement énumérés dans le Décret d'application, de la Loi Pinel en date du 18 juin 2014, publié le 5 novembre 2014.

6.2.2.2 D'un commun accord entre les parties, il a également été décidé de préciser l'article relatif aux « charges » du bail objet des présentes, de la manière suivante :

Le Preneur aura à régler, pour sa quote-part, au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, à l'exception des charges, travaux impôts, taxes et redevances non répercutables au Preneur, tels que limitativement énumérés à l'article R145-35 du Code de commerce.

A compter de la date d'effet du présent bail, les charges suivantes ne pourront pas être imputées au Preneur, à savoir :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation dès lors qu'il s'agit de grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil ;
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ;
- Les charges, impôts, taxes et redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ;
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local de l'immeuble, toutefois restera imputable au preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

En conséquence, le Preneur aura à régler au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné, la totalité des charges, travaux, impôts, taxes et redevances, à l'exclusion des charges, travaux, impôts, taxes et redevances non répercutables au Preneur, tels que limitativement énumérés dans le présent bail.

6.2.2.3 Au plus tard le 30 septembre de chaque année, le Bailleur communiquera au Preneur un état récapitulatif des charges et impôts supportés par lui incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges de l'année précédente.

Pour les immeubles en copropriété, le délai est de 3 mois à compter de la reddition des charges.

En cours de bail, le bailleur informera le preneur des charges, impôts et redevances nouveaux.

Enfin, le Bailleur communiquera au Preneur à sa demande tout document justifiant le montant des charges, impôts et redevances imputés à celui-ci.

Conformément à l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur à compter de chaque échéance triennale :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût

Au titre des dispositions qui précèdent, le Bailleur informe le Preneur des travaux ayant été réalisés au cours des trois années précédentes à compter de la date de signature du présent bail :

AG 05/06/2015 :

Travaux de peintures sur les parties communes et rénovation des sanitaires

AG 01/12/2015 :

Travaux de remise en conformité des sprinklers dans le prolongement des travaux initiés courant de l'année 2011, finalisés dans le courant de l'année 2016.

AG 15/12/2016 :

Travaux de peintures des façades visibles du centre commercial, y compris des parkings pour un budget de 7000 euros HT, hors honoraires du syndic.

AG 05/12/2017 :

Travaux mise en place d'enseigne sur le Bardage du Centre côté Ex-cafétéria pour un budget de 8000 euros HT

AGE 25/10/2018 :

Travaux de rénovation de la chaufferie du Centre pour un budget de 122 539.65 euros HT

AGE 27/08/2019 :

Approbation du budget des travaux 2019 : études Phases esquisse-APS jusqu'à ACT de la rénovation du centre commercial Les Deux Vallées pour un montant total de 190 613.90 euros HT, hors honoraires syndic.

AGE 17/07/2020 :

Vote des Travaux de rénovation du Centre commercial pour un budget total de 1 698 982.00 euros HT

1^{er} appel de fonds : 679 593 euros HT le 1^{er} septembre 2020

Solde travaux : 1 019 389 euros HT le 1^{er} février 2020.

- Travaux voirie – réseaux divers
- Travaux démolition-gros œuvre-charpente
- Travaux vitrerie-menuiserie
- Travaux cloisons-faux-plafonds / peintures-décoration
- Travaux revêtements de sols-carrelage
- Travaux sanitaires
- Installation de chantier (inclus Sanitaires Provisoires Publics)
- Curage des sanitaires existants et démolition du dallage
- Création de la nouvelle baie d'accès aux Sanitaires
- Réseaux sous dallage Sanitaires
- Tranchées pour alimentation des précaires et espace repos GM
- Dépose du faux plafond métallique en Galerie
- Massifs de fondations de la façade décorative des SAS 1 et 2
- Déconstruction de la poutre transverse du SAS 1 et reprise bardage aux extrémités.
- Charpente métallique et bardage métallique de la façade décorative des SAS 1 et 2

Pour les années à venir à compter de la signature des présentes, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour communiquer au Preneur un état prévisionnel des travaux dès qu'il envisagera leur réalisation et aura obtenu les autorisations nécessaires (notamment pour les immeubles organisés en copropriété) pour ce faire.

6.2.3. Modalités de règlement des loyers et charges

Le loyer est payable trimestriellement d'avance les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année et selon le mode de paiement défini à l'article 6.2.4. du présent bail.

Les charges feront l'objet de provisions trimestrielles, calculées à partir des charges réelles de l'année précédente ou du budget prévisionnel établi pour l'année en cours, payables avec chaque terme de loyer, la régularisation intervenant annuellement après apurement du compte charges par le Bailleur. La première provision sur les charges est réglée à la prise d'effet du bail, prorata temporis du temps restant à courir du trimestre en cours.

6.2.4 Mode de paiement

En vue du recouvrement des loyers, charges et accessoires, le preneur autorise expressément le bailleur à recouvrer lesdits règlements par prélèvement bancaire.

A cet effet, le Preneur remettra un mandat SEPA dûment signé et complété dans les 7 jours de la signature des présentes.

Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire à cette obligation.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, deux mois avant la plus proche échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

A raison du caractère irrévocable de l'autorisation de prélèvement donnée par le Preneur au Bailleur, toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner si bon semble au Bailleur l'application de la clause résolutoire, stipulée au présent Bail.

6.2.5. Régime fiscal

Le loyer et tous les accessoires du présent bail s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur s'engageant en outre à acquitter, entre les mains du Bailleur, le montant de la T.V.A. ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

6.2.6. Intérêts de retard – Pénalité contractuelle

6.2.6.1. Intérêts de retard

En cas de non-paiement à son échéance de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du Bail, le Bailleur pourra percevoir, de plein droit et sans formalité préalable, un intérêt de retard calculé au taux de l'Euribor 3 mois majoré de cinq cents (500) points de base par an à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant dû dans son intégralité, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause de résiliation du Bail.

6.2.6.2. Pénalités de retard

En cas de retard de paiement de toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du présent Bail, une majoration de dix pourcent (10 %) des sommes dues sera appliquée de plein droit et ce, indépendamment des intérêts de retard prévus à l'Article 6.2.6.1 ci-dessus, de tous dommages-intérêts et de l'éventuelle mise en jeu de la clause de résiliation du Bail.

Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais contentieux résultant de son retard, et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur outre les dépens, les honoraires, notamment d'avocat, que celui-ci aura eu à supporter.

Dans l'hypothèse où le Preneur n'aurait pas réglé dans les conditions et aux dates prévues les honoraires, contributions diverses, remboursements, primes, etc. mis à sa charge par les présentes et les annexes, et si le Bailleur en avait fait l'avance, ladite somme porterait intérêt au profit du Bailleur au taux indiqué ci-dessus.

Les intérêts et pénalités stipulés au présent Article seront dus indépendamment de l'indemnité forfaitaire qui pourra être exigée en application de l'Article 11.3 du présent Bail.

6.2.7. Imputations des paiements

Tout paiement effectué par le Preneur sera, de convention expresse, imputé en priorité sur ses dettes les plus récentes, sauf le jeu des stipulations prévues à l'article 11 du présent bail.

6.2.8. Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution du bail à lui consenti, le Preneur versera au Bailleur une somme égale à un terme de loyer hors taxes du loyer dû, et ce dans les conditions particulières visées à l'article 1.6 des présentes.

Cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt. Elle sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et de ses éventuels prorogations et renouvellements successifs, ainsi, le cas échéant, qu'au cours de la période de maintien dans les lieux qui ferait suite à un congé portant refus de renouvellement, et sera restituée au Preneur dans un délai de trois mois à compter de son départ effectif, sans imputation possible du dernier terme, après déduction des sommes qui demeurerait dues au Bailleur pour quelque cause que ce soit, y compris pour la remise en état des lieux et les indemnités d'occupation.

En cas de variation du loyer, et en particulier à l'occasion de chacune de ses révisions annuelles, le montant du dépôt de garantie sera automatiquement modifié dans les mêmes proportions, et le complément ainsi dû devra être versé au Bailleur sur présentation des justificatifs comptables par ce dernier.

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 aura pour conséquence impérative de reconstituer le dépôt de garantie dû, et ce indépendamment du règlement des loyers, charges et accessoires.

Dans tous les cas de résiliation due à la faute du Preneur, le dépôt de garantie restera acquis de plein droit au Bailleur, à titre d'indemnité complémentaire de résiliation, et sans préjudice des autres stipulations du présent bail.

ARTICLE 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'EXPLOITATION

7.1.1 Etat des lieux

Le Preneur prendra le Local dans l'état où il se trouvera à la date de livraison et tel qu'il résulte de l'état des lieux établi amiablement et contradictoirement lors de la prise de possession conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au paragraphe précédent, il sera établi par huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Si le local comporte des aménagements, le Preneur déclare en faire son affaire, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de finition, de remise en état de quelque nature qu'ils soient.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance du Bailleur est totalement, remplie par la livraison des locaux loués en cet état.

7.1.2 Restitution des lieux

Le Preneur devra rendre le local en état de réparation et d'entretien conforme au bail et devra acquitter, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

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

A cet effet, un mois au plus tard, avant le jour de l'expiration du bail, il sera procédé contradictoirement à un constat de l'état des locaux loués, qui comportera le relevé des éventuelles réparations à effectuer par le Preneur conformément à l'état des lieux d'entrée réalisé entre les parties.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif et devra impérativement mettre en place une Palissade, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

A défaut de réalisation des travaux de réparation par le Preneur dans le délai susvisé, le Bailleur ou son mandataire, diligentera des entreprises afin de réaliser des devis, et ce, afin de déterminer le montant définitif des réparations incombant au Preneur et lui notifiera ce montant par simple lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur devra, dans les quinze jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, soit donner son accord auxdits devis, soit indiquer vouloir faire exécuter lui-même les travaux par toute entreprise de son choix ayant reçu préalablement l'agrément du Bailleur.

Si le Preneur ne répond pas dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par les entreprises de son choix en réclamant le montant correspondant au devis notifié au Preneur.

Si le Preneur donne son accord sur le devis, il devra procéder au règlement correspondant directement entre les mains du Bailleur, et à première demande de ce dernier.

Si le Preneur ne donne pas son accord sur le devis, il devra faire établir des devis par d'autres entreprises et les transmettre au Bailleur afin qu'un accord puisse être trouvé entre le Preneur et le Bailleur sur le montant des travaux de réparation et le choix de l'entreprise à laquelle la réalisation des travaux sera confiée.

Un état des lieux définitif sera dressé le jour de la restitution effective des locaux par le Preneur. Dans tous les cas où des travaux incombant au Preneur devraient être réalisés après la restitution des lieux loués, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité pour perte de jouissance, calculée prorata temporis sur la base du double du loyer contractuel payé, pour le temps d'immobilisation des lieux loués nécessaires à la réalisation des réparations incombant au Preneur, au-delà de l'expiration du bail et jusqu'au terme des travaux restant à réaliser.

En tout état de cause, un état des lieux de sortie réalisé par un huissier de justice sera réalisé entre les Parties et à la charge exclusive du Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

7.2. Entretien, réparations, travaux

7.2.1. Travaux d'aménagement initiaux

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur, dans le respect des dispositions dudit bail, à réaliser à sa charge et sous sa responsabilité (les dommages éventuellement causés à l'ensemble immobilier étant à la charge du Preneur) les travaux nécessaires à l'implantation de son activité et notamment ceux découlant de la réglementation sur les établissements recevant du public.

A la date d'effet du présent bail, le Preneur ne pourra solliciter du Bailleur ou de ses Mandataires ni travaux de réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires de quelque nature que ce soit en cours de bail ; lesdits travaux devant être réalisés par le Preneur dans les conditions du présent bail.

Dans le cadre des travaux du Preneur dans les lieux loués, le Bailleur lui donne tous pouvoirs pour toutes les formalités éventuelles à accomplir auprès des administrations concernées. Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de son activité, et ce, en conformité des dispositions du présent Bail. (Autorisation du bailleur, et/ou de la copropriété le cas échéant, ainsi que l'ensemble des autorisations administratives préalables et nécessaires etc...) Notamment en ce qui concerne son dossier d'aménagement et la pose de son enseigne en façade.

Pour ce faire le Preneur déclare :

- ✓ Communiquer au Bailleur, le dossier relatif à ses travaux d'aménagement pour agrément préalable, et ce avant la date de mise à disposition des lieux loués prévue le 2 mars 2020 au plus tard,
- ✓ Faire son affaire personnelle du dépôt des dossiers de déclaration préalable, auprès de toute administration ou autorité compétente et nécessaire à la réalisation de ses travaux d'aménagements (non opposition de la Mairie, déclaration préalable de travaux, autorisation de pose d'enseigne...)
- ✓ Procéder au dépôt dudit dossier et à transmettre copie du récépissé de dépôt au Bailleur,
- ✓ Qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun motif de refus ou d'empêchement quelconque à la délivrance des autorisations administratives susvisées.
- ✓ Informer le Bailleur de l'obtention des autorisations administratives susvisées.

En aucun cas le Bailleur ne pourra être inquiété du fait de ces travaux, ni recherché en responsabilité.

Cette autorisation, est soumise à la condition essentielle que le Preneur remette au Bailleur préalablement à l'exécution des travaux et au plus tard à la signature des présentes un dossier technique d'aménagement comprenant :

- ✓ Un descriptif exhaustif des travaux envisagés (modification de cloisonnement, des réseaux, de l'installation électrique, de chauffage....),
- ✓ un plan illustrant le descriptif,
- ✓ Les coordonnées de la totalité des prestataires appelés à réaliser les travaux (devis idéalement), cette obligation étant cumulative avec l'obligation de transmettre l'intégralité des factures après réalisation desdits travaux accompagnés des attestations d'assurance professionnelles.
- ✓ La copie et le récépissé des déclarations administratives requises (déclaration préalable, permis de construire, demande d'autorisation d'ouverture s'agissant des ERP...).
- ✓ Les coordonnées du bureau de contrôle désigné

Ce dossier technique pourra toutefois être complété ou modifié en fonction des ajustements nécessaires et du choix des intervenants après la remise du dossier technique sous réserve d'en informer préalablement le Bailleur.

A défaut de production de ce dossier dont l'objet est de permettre au Bailleur d'exercer son droit de contrôle, ou en cas de non-respect par le Preneur de l'exécution complète des travaux, des conditions

d'exécution ou même des délais, le Bailleur pourra, si bon lui semble, résilier purement et simplement le présent bail par application de la clause résolutoire de l'article 11.

En outre, le Preneur s'engage à prendre à sa charge les frais de palissade au terme de la jouissance des lieux loués. (Article 7.1.2 des présentes).

Cette clause est une condition essentielle du présent bail sans laquelle les Parties n'auraient pas contractées.

7.2.2. Etat d'entretien

Le Preneur devra utiliser les lieux conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, honorablement et paisiblement à l'usage contractuellement autorisé, à l'exclusion de toute autre activité.

Le Preneur devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des lieux loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin, le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauteries, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, informatiques et sanitaires, extincteurs, espaces verts, toitures... cette énumération étant purement indicative :

- ✓ De procéder à la peinture des lieux loués aussi souvent qu'il sera nécessaire.
- ✓ De supporter à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les organismes distributeurs des eaux, de l'électricité, des fluides chauds et froids, ou des télécommunications.
- ✓ D'entretenir les revêtements de sols en bon état et de veiller à la sécurité d'usage et de circulation.
- ✓ De ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter, tel qu'indiqué dans les éventuels règlements intérieurs ou de copropriété des locaux. En cas de doute, le Preneur est invité à se rapprocher du Bailleur, de son mandataire ou du gestionnaire du centre commercial.
- ✓ De respecter les règles de fonctionnement et de sécurité des emplacements de stationnement et zone de livraison, et de n'y entreposer aucun matériel, objet ou marchandise de toute nature, en particulier : pneus, bidons d'essences ou huile...
- ✓ De procéder aux visites régulières de vérifications périodiques sur les éléments suivants non exhaustivement : installations électriques, moyens de levage, portails, sécurité incendie et des personnes...Et à lever les réserves dans les 6 mois de la réception des rapports.

Concernant les installations électriques, le preneur s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au bailleur, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes réparations locatives et tous travaux dans les locaux loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations ont une origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des lieux, objet du présent bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le Preneur devra rendre les lieux en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent bail et dans les conditions de l'article 7.1.2 des présentes.

De manière générale, de réparer au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les lieux loués et de remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait pas être réparé, sauf si ces réparations et remplacements constituent des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil.

7.2.3. Travaux prescrits par l'Administration

Le Preneur effectuera à ses frais, les travaux de mise en conformité ou d'adaptation directement liées

à son activité qui pourraient être rendus nécessaires par la réglementation présente ou à venir concernant la voirie, la police, l'hygiène, la réglementation du travail, durant l'exécution du bail ou de ses éventuels prorogations ou renouvellements, sans pouvoir prétendre, à sa sortie, à quelque indemnité que ce soit de ce chef. Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

De déférer, à ses frais, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail, des autorités compétentes concernant les lieux loués et les modalités de leur occupation et de réaliser à ses frais tous travaux nécessaires ou prescrits par l'autorité administrative pour mettre les lieux loués aux normes actuelles ou devenues applicable du fait de son activité.

7.2.4. Travaux en cours de bail

Il ne pourra faire dans les lieux loués aucuns travaux touchant aux gros œuvres, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune construction ou addition, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui, seuls les simples travaux d'aménagement intérieurs ne touchant pas au gros œuvre étant d'ores et déjà autorisés.

En toute hypothèse le Preneur devra exécuter les travaux conformément aux règles de l'art et après obtention de toutes les autorisations administratives, sans que sa responsabilité puisse être atténuée du fait de l'autorisation de principe accordée.

Le Preneur sera en outre tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'étanchéité, d'électricité et de protection - détection incendie de l'immeuble, dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger, et ce dans des conditions normales de prix.

7.2.5. Accession

Il est en outre entendu que tous travaux, aménagements ou embellissements devenus immeubles par incorporation ou destination qui seraient faits par le Preneur, dans les lieux loués tant en début comme en cours de bail, resteront en fin de bail la propriété du Bailleur sans que le Preneur ne puisse prétendre à aucune indemnité, et sous réserve que ces derniers aient été expressément autorisés par le Bailleur et/ou ses services techniques et que les matériaux utilisés pour la réalisation desdits travaux soient conformes à la réglementation en vigueur au jour du départ du Preneur.

En fin de jouissance des lieux loués, pour quelque cause que ce soit, tous les aménagements spécifiques au concept du Preneur devront être ôtés par celui-ci sans qu'il n'en résulte aucune dégradation (tels que tout matériel informatique, signalétique, agencement, l'ensemble du mobilier apparent, ainsi que le mobilier développé spécialement pour le Preneur, et notamment moquette estampillée, colonne et panneau gravé au logo, dépose d'enseigne en façade..) que le Preneur s'engage à enlever ou retirer sous réserve que l'état de restitution permette une nouvelle commercialisation normale dudit Local. Le Bailleur se réservant en tout état de cause, la faculté de demander une remise en état des lieux loués en leur état primitif, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

7.2.6. Travaux sur les parties communes du centre commercial et/ou du Bailleur

a- Travaux sur les parties communes de l'immeuble

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du code civil, le Preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, de l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation, amélioration et/ ou embellissement que le syndicat des copropriétaires réunis en Assemblée Générale jugeraient nécessaires pour la conservation de l'immeuble et de ses réparations, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours, à la condition toutefois que l'activité commerciale du Preneur puisse être maintenue dans des conditions normales d'exploitation.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, et ce alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des

lieux loués, sans recours contre le Bailleur et sans indemnité.

En tout état de cause, le Preneur souffrira, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, de tous travaux qui ne seraient pas diligentés directement par le Bailleur ou issus de sa seule volonté. Ce dernier ne se portant en aucun cas garant des travaux pouvant être réalisés sur la voie publique attenante au local et/ou prescrits et diligentés par le Bailleur pour se conformer à la législation légale ou réglementaire en vigueur et/ou à venir. Dans cette dernière hypothèse, le Preneur aura un recours direct contre les tiers ayant diligenté les travaux, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché de quelque manière que ce soit.

Dans le prolongement de ce qui précède, le Bailleur ou la société gestionnaire du centre pourront, si 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, et sans devoir obtenir l'approbation du Preneur, tous changements ou modifications aux surfaces communes et à leur utilisation.

Le Preneur renonce à toute indemnité ou de diminution de loyer du chef des faits relevés ci-dessus.

b- Travaux du Bailleur dans les lieux loués

En cas de travaux effectués dans les lieux loués directement par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer aux frais du Preneur, tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux.

Le Bailleur prendra toutes mesures pour limiter au maximum la gêne qui pourrait résulter pour le Preneur desdits travaux, s'engageant à les réaliser avec diligence et sans interruption, moyennant un délai de prévenance de 30 jours, sauf cas d'urgence.

Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts afin de garantir au preneur que l'accessibilité du local ne soit pas modifiée dans des conditions susceptibles de nuire au bon fonctionnement de l'exploitation du Preneur.

c- Restructuration du centre commercial

Le Syndicat du copropriétaire se réserve la possibilité de procéder à toute restructuration et/ou extension du centre commercial, ce que le Preneur accepte.

Dans l'hypothèse où un tel projet de restructuration et/ou d'extension était entrepris, le Preneur accepte d'ores-et-déjà expressément les contraintes pouvant en résulter.

Le Preneur renonce à demander une quelconque diminution du loyer ou une réparation à quelque titre que ce soit pour le préjudice qu'il pourrait subir du chef des travaux, dès lors que l'accès au local donné à bail au Preneur serait maintenu pendant ces travaux.

Dans l'hypothèse où un projet de restructuration et/ou d'extension était entrepris, le Preneur accepte d'ores et déjà la novation qui pourrait intervenir quant au positionnement et à l'assiette du local objet du présent bail.

En tout état de cause, les Parties s'engagent à se rencontrer afin de prévoir ensemble et d'un commun accord les modalités de cette restructuration.

La présente clause est essentielle et déterminante, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

7.2.7. Recours et garanties

- **Accidents et sinistres dans les lieux loués**

Sauf carence du Bailleur, le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, à lui-même, à l'un quelconque de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers quelconques de son commerce ou à toute personne qui serait introduite dans les lieux loués, avec ou sans son consentement.

Il garantit en revanche expressément le Bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre au profit de tiers.

Sauf carence du Bailleur, il renonce également à tout recours contre le Bailleur en cas de vol, infiltration, dégât des eaux, interruption dans le service de l'eau, gaz, électricité.

- **Troubles de jouissance**

De même, il ne pourra exercer de recours à l'encontre du Bailleur dans le cas où il serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins, des tiers ou de l'Administration pour quelque cause que ce soit, sauf, s'il y a lieu, son recours direct contre l'auteur du trouble.

- **Expropriation**

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

7.2.8. Visite du Bailleur

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les lieux loués pendant les heures d'ouverture, pour s'assurer de leur état et après un délai de prévenance de 48 heures minimum sauf en cas d'urgence.

Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, dans les mêmes conditions de formes.

7.2.9. Exploitation effective et personnelle

Les locaux commerciaux objets du présent bail devront être effectivement et en totalité exploités, et le commerce du Preneur constamment ouvert, sans interruption aucune à l'exception des jours chômés, et ce, conformément au règlement intérieur en vigueur dans le centre commercial.

Il devra garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle. Il devra en outre affecter à la vente la totalité des surfaces de son magasin, à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux.

Le Preneur exploitera son commerce personnellement, sans pouvoir introduire dans les lieux quelque personne physique ou morale que ce soit pour l'y substituer, même à titre gratuit.

Sauf cas particuliers mentionnés ci-après, toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle comme toute location-gérance du fonds sont expressément interdites, sauf accord expresse du Bailleur. Le Preneur restant, en tout état de cause, garant et solidaire de son sous-locataire ou locataire-gérant, pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail et ce, pour la durée restant à courir et ses éventuels renouvellements. Le Preneur reste seul obligé envers le Bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail.

Le Preneur ne pourra effectuer, dans les locaux loués, des soldes que dans les limites légales. Il lui

est par ailleurs interdit de pratiquer des liquidations de stock, sauf accord préalable du Bailleur, et sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, ce dont le Preneur devra justifier au Bailleur.

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

De même, 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.

7.2.10. Garnissement des locaux

Le Preneur s'oblige à tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

Le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective et normale : en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et exploiter de manière effective et continue sur la surface de vente.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du bail à défaut de laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

Le non-respect de cette disposition entraînera la mise en jeu de la clause résolutoire.

7.2.11. Charges de ville et de police

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

7.2.12. Tranquillité du voisinage

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble, et plus généralement du voisinage, ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, ou de sa clientèle. Il occupera le local en bon père de famille.

En particulier, il s'interdit l'utilisation de tout haut-parleur ou autre moyen de diffusion acoustique susceptible d'être entendu hors des lieux loués, comme de tout appareil électrique ou autre susceptible de perturber la réception dans le voisinage de la radio ou de la télévision, sauf à munir ces appareils de dispositifs permettant d'éviter de telles perturbations.

De faire supprimer sans délai les machines installées par lui dans les lieux loués si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des éventuels autres occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins.

7.2.13. Assurances

Le Bailleur et ses assureurs déclarent renoncer à tout recours à l'égard du Preneur et de ses assureurs ou des occupants qu'il s'est régulièrement substitué, en cas de dommages causés par incendie, explosion ou dégâts des eaux à l'immeuble et les assurances de l'immeuble comporteront mention de cette renonciation à recours.

Le Preneur devra pour sa part se faire assurer :

- Pendant la période éventuelle de la réalisation de ses travaux d'aménagement ou en cours de bail, pour sa responsabilité consécutive auxdits travaux, contre les risques de chantier et souscrira, si nécessaire, une assurance TRC pour la couverture de ses travaux d'aménagement.

A compter de la réception des travaux, le Preneur devra se faire assurer pour les aménagements des lieux loués, pour son mobilier, son matériel et ses marchandises, contre les risques :

- d'incendie et d'explosion,
- de foudre, de tempêtes et ouragans, de grêle,
- de grèves, émeutes y compris vandalisme,
- de catastrophes naturelles,
- de dégâts des eaux,
- de vol, Bris de Glace
- de responsabilité civile
- de recours des voisins et des tiers.

Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurance pour les pertes d'exploitation couvrant au moins le montant du loyer, des charges et des frais accessoires pour une durée d'un an, et à justifier à première réquisition du Bailleur du paiement des primes correspondantes.

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

Le Preneur et son assureur déclarent par ailleurs renoncer à tout recours contre le Bailleur et son assureur.

Si le commerce exercé par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir en outre contre toute réclamation d'autres locataires ou de voisins.

ARTICLE 8 : Cession

- **Interdiction de cession sauf dans le cadre d'une cession du fonds de commerce du Preneur**

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail que si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, et le Bailleur sera obligatoirement appelé à concourir à l'acte.

L'intervention du Bailleur n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur.

La cession du droit au bail seul est interdite au Preneur.

- **Rédaction de l'acte**

Toute cession devra être réalisée sous la forme authentique ou par acte sous seing privé par un professionnel du droit habilité.

- **Garantie et solidarité**

La cession du droit au bail dans le cadre de la cession de son fonds de commerce ne libérera pas le Preneur des obligations résultant pour lui de ce contrat, et en particulier du paiement des loyers et charges, dont il restera tenu, et dont il sera garant en cas de défaut de paiement par le cessionnaire, et ce pendant une période de 3 ans à compter de la cession.

De convention expresse, la garantie ainsi souscrite est solidaire.

- **Obligations du cessionnaire**

- Exécution du bail

Le cessionnaire sera tenu par l'ensemble des stipulations du présent bail, et s'il y a lieu de ses avenants.

- Arriérés divers

Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, tenu du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des Preneurs successifs.

- **Apports, fusions**

Dans le cas où le transfert de la propriété du droit au bail devrait résulter d'un apport en société ou d'une fusion, et si ce changement implique un changement d'adresse postale ou de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à informer le Bailleur dans un délai de 30 jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

- **Pacte de préférence**

Hors apports partiels d'actifs, apports en société ou cession de droits sociaux, le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, d'un droit de préférence, qu'il pourra exercer tant pour son propre compte que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, en cas de cession du fonds de commerce du Preneur entraînant cession du droit au bail.

Si le Preneur envisage de vendre son fonds de commerce, le Bailleur bénéficie, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préférence, qui lui est expressément consenti.

Pour permettre l'exercice de ce droit, le Preneur devra, préalablement à toute cession, notifier la promesse de vente sous condition suspensive, au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cette notification devra préciser, à peine de nullité de la notification :

- les noms et adresses de l'acquéreur, ainsi que, si ce dernier est une personne morale, les noms et adresses des principaux détenteurs de son capital, et la répartition entre eux de ce capital,
- le montant du prix ventilé dans tous ses éléments et les modalités du paiement,
- les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de la cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception par le Bailleur de cette notification,
- le coût du stock, des éléments corporels et incorporels, les contrats de travaux,
- et d'une manière plus générale, toutes les conditions de la cession projetée.

Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Si le Bailleur manifeste son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu, pour lui-même ou pour tout tiers qu'il se substituerait, les dispositions de l'article 1589 al.1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître, sous la même forme, son acceptation ou son refus.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la réponse du Bailleur.

A défaut de réponse du Bailleur à l'issue du délai d'un mois prévu ci-dessus, le Preneur pourra passer outre, aux conditions proposées.

L'acte de vente du fonds devra obligatoirement être notifié au Bailleur dans le mois de sa signature. S'il en résultait que les conditions offertes au cessionnaire étaient plus favorables que celles proposées au Bailleur, ce dernier aurait, tant pour son compte que pour celui de tout substitué, et sans préjudice de la résiliation de plein droit du bail, s'il plaît au Bailleur, la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai d'un mois à compter de la notification ainsi prévue.

Le pacte de préférence ainsi stipulé devra être rappelé dans tout acte portant cession ou promesse de cession.

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

L'ensemble de ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer utilement son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

- **Droit de Préemption Urbain (DPU)**

Dans l'hypothèse où la vente, cession, envisagée, tel que visée au présent Bail, se trouverait dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le Preneur aura l'obligation, à peine de nullité, de notifier, préalablement et sous sa responsabilité, son projet de vente ou de cession à la Commune de la situation de l'immeuble qui pourra, alors, exercer son droit de préemption dans un délai de deux mois conformément aux dispositions de l'article 58 de la Loi du 2 août 2005 et du Décret du 26 décembre 2007.

Concomitamment à la notification faite à la Commune, le Preneur devra en informer le Bailleur par lettre avec accusé de réception.

le Preneur, ne pouvant au jour de la notification au Bailleur du projet de vente ou de cession envisagée, justifier de la purge du droit de préemption urbain pesant sur cette dernière, il s'engage à informer le Bailleur dès qu'il en aura connaissance, et dans un délai maximum de deux mois de la décision prise par la Commune concernée quant au droit de préemption qu'elle entend exercer ou non.

Le droit de préemption exercé par le Bailleur s'appliquera sous réserve de l'application par la commune de son droit de préemption. En effet, en cas de préemption de la commune, son droit primant sur celui du Bailleur, la cession se fera au profit de cette dernière.

- **Reproduction du présent article**

L'ensemble des dispositions du présent article sera, à peine d'inopposabilité au Bailleur, et, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du bail, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.

En cas de cession sous quelque forme que ce soit, le Cédant convoquera le Bailleur à l'établissement de l'état des lieux préalable à la prise de possession des locaux par le Cessionnaire conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du code de commerce, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 15 jours à l'avance, et ce, sous peine de résiliation du présent bail.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé par le Bailleur après apurement définitif des comptes dans les 3 mois suivants la signature de l'acte de cession projetée.

L'acte de cession du fonds de commerce comportera la garantie solidaire du cédant à l'égard du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement des loyers, des charges, des indemnités et l'exécution des clauses du bail. Le Bailleur aura action directe contre le cédant ou le cessionnaire ou contre les deux ensembles à son choix. Cette garantie solidaire sera valable pendant une durée de 3 années à compter de la prise d'effet de la cession.

ARTICLE 9 : TOLERANCES ET AUTORISATIONS

Aucune tolérance du Bailleur relativement à d'éventuels manquements contractuels du Preneur ne pourra emporter novation au présent bail. Le Preneur ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le Bailleur ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du Bailleur, et ce sous la sanction, s'il plaît au Bailleur, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent bail ne pourra être autorisée au Preneur qu'expressément et par écrit.

ARTICLE 10 : RESPONSABILITES ET RECOURS

Le Preneur s'oblige à renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

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

En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, sauf carence persistante du Bailleur.

En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur.

En cas d'agissements générateurs de responsabilité de la part des tiers

En cas de modification de la date de livraison ou d'ouverture du local pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE

11.1 La présente clause résolutoire sanctionne toute méconnaissance par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant pour lui tant du présent Bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, que des dispositions du Code du commerce et plus généralement de la législation en vigueur.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de loyer ou indemnités d'occupation et/ou accessoires à leur échéance, Quote-part de Charges ou des intérêts de retard des loyers et charges impayés à l'échéance contractuelle due, du coût du commandement comme en cas d'inexécution d'une obligation du Bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, ou du règlement intérieur du Centre Commercial, et un (1) mois après un commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter visant la présente clause, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, nonobstant tout paiement ou d'exécution qui interviendrait postérieurement à l'expiration du délai visé ci-dessus.

Il est expressément attribué compétence au Tribunal de Grande Instance de Lille et à son président statuant en la forme des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

11.2 En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un (1) mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception 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.

11.3. A défaut de paiement de toutes sommes dues par le Preneur en vertu du présent Bail, et notamment des loyers et accessoires à leur échéance, et du seul fait de l'envoi par le Bailleur d'une lettre de rappel consécutive à cette défaillance, comme en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement ou d'une mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de dix (10) % à titre d'indemnité forfaitaire et irrévocable.

Cette pénalité sera due indépendamment des intérêts de retard dont le règlement est prévu à l'Article 11 du Bail.

11.4. Par ailleurs, les sommes dues seront automatiquement majorées d'une somme de mille (1000) euros hors taxe, taxe à la valeur ajoutée en sus, à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous honoraires et frais de recouvrement ou de procédure (sommations, poursuites ou mesures conservatoires, etc.) ou tous frais de poursuite engagés par le Bailleur pour faire respecter les présentes, en ce inclus des honoraires d'avocat quelque soit leur montant, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification nécessaires par application des articles L.145-5 à L.145-23 du Code de commerce sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.

11.5. En cas de résiliation ou d'expulsion, le Preneur devra néanmoins s'acquitter des sommes dues jusqu'à la libération des lieux loués, le montant des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

11.6. L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement du Local après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement selon les modalités stipulées à l'Article 12.

ARTICLE 12 : INDEMNITES D'OCCUPATION

En cas de résiliation du présent bail comme en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, quelle qu'en soit la cause, et sans préjudice du droit du Bailleur de faire procéder à son expulsion par toutes voies de droit, le Preneur sera redevable, s'il se maintient dans les lieux, et jusqu'à leur libération complète, d'une indemnité d'occupation égale au double du loyer courant à la date de la résiliation, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi.

ARTICLE 13 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

13.1. Déclarations du Bailleur

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les lieux loués et l'ensemble immobilier n'ont pas fait l'objet, depuis qu'il en est propriétaire, d'une indemnisation au titre des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances. Il précise par ailleurs, qu'à sa connaissance, il en a été de même antérieurement à son acquisition.

13.2. Obligations du Preneur

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

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

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

ARTICLE 14 : ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

14.1 Etat des servitudes risques et d'information sur les sols

Un état fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

14.2 Est annexé, au présent bail, les documents suivants :

- fiche BASOL
- fiche BASIAS
- fiche sur les installations classées sur la commune
- fiche GEORISQUE concernant la commune
- le risque RADON sur la commune.

ARTICLE 15 : DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

La loi numéro 2010 – 788 du 12 juillet 2010 dispose que les bailleurs doivent joindre un diagnostic de performance énergétique aux baux commerciaux.

De convention expresse, le diagnostic de performance énergétique, afférent aux locaux loués, sera mis à la disposition du Preneur dès son établissement, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Le Preneur reconnaît et confirme avoir mené toutes les diligences et vérifications qu'il estime nécessaires concernant les Locaux Loués et leurs caractéristiques de consommation d'énergie, et accepte en conséquence de prendre à bail les Locaux Loués en connaissance de cause préalablement à la remise du diagnostic de performance énergétique.

En tout état de cause et conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur s'interdit de se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui sera remis ultérieurement au Preneur par le Bailleur, ce que les parties acceptent expressément.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, ainsi que pour tout litige auquel il pourrait donner lieu, les parties font élection de domicile :

- ✓ Le Bailleur en son siège social,
- ✓ Le Preneur en son siège social.

ARTICLE 17 : TRAITEMENT DES DONNEES PERSONNELLES

Il est rappelé que l'objet des présentes n'implique pas que l'une des parties procède pour le compte de l'autre à un traitement de données personnelles. Toutefois, à compter de la signature du présent Contrat, chacune des Parties peut être amenée à recevoir ou avoir accès à des données à caractère personnel protégées par la réglementation relative à la protection des données personnelles comprenant les dispositions de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, ainsi que le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (RGPD) ci-après ensemble la « Réglementation ».

Dans le cadre du présent Contrat, les informations recueillies par chacune des Parties pourront faire l'objet d'un traitement, informatisé ou non, dont chaque Partie agit en qualité de Responsable de Traitement et destiné à la gestion, au suivi de la relation contractuelle et à l'exécution du Contrat entre les Parties. Les données à caractère personnel sont destinées aux services internes de chaque Partie concernés par l'exécution du contrat et à leurs Prestataires Techniques, chaque Partie s'engageant à en assurer ou faire assurer la confidentialité conformément à la Réglementation.

Les Parties s'engagent l'une à l'égard de l'autre à respecter l'ensemble des obligations mises à sa charge par la Réglementation. Elles sont notamment informées du fait que la protection des Données Personnelles transitant, traitées ou conservées sur leur système d'information, au sein de leurs produits ou par leurs collaborateurs, devront faire l'objet d'une protection renforcée conformément aux exigences du Règlement européen, qui implique notamment :

- La protection structurelle des données personnelles au sein des logiciels et infrastructures utilisées par chaque Partie et ce, en application des principes de protection des données dès la conception et de protection des Données par défaut,
- Le renforcement de la formation de ses collaborateurs et la limitation de leurs accès aux Données Personnelles,
- La mise en place d'un dispositif d'alerte en cas de violation de la sécurité ou la confidentialité des Données Personnelles
- La mise en place d'un dispositif de preuve à première demande de la permanence des dispositifs de sécurité et confidentialité desdites Données.

Les Données Personnelles sont conservées par chaque Partie pendant la durée du Contrat de bail augmentée des délais de prescription légale. Elles ne feront l'objet d'aucun transfert en dehors du territoire de l'UE.

Conformément à la réglementation applicable en matière de protection de données personnelles, chaque Partie s'engage à faire respecter à l'égard des personnes physiques concernées par le traitement de leurs données personnelles, leurs droits d'accès, de rectification, d'opposition pour motif légitime et d'effacement dans la mesure où les données ne sont pas nécessaires à l'exécution du Contrat de bail, de limitation et si applicable de portabilité vers un prestataires tiers le cas échéant.

En cas de litige, elles bénéficient également du droit de saisir la CNIL.

Il est ici précisé que chaque Partie reste propriétaire de ses bases de données comprenant les Données Personnelles.

ARTICLE 18 : DOCUMENTS CONTRACTUELS (ANNEXES)

- ✓ Etat des risques et pollutions
- ✓ Fiches visées à l'article 14.2 des présentes
- ✓ Règlement intérieur du centre commercial
- ✓ Guide des travaux Abbeville

ARTICLE 19 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

Chacune des Parties confirme expressément son accord pour que le présent avenant soit signé électroniquement, par le biais du service www.docusign.com ou de tout autre service équivalent, chacune des Parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil et pour conférer date

DS
RA

DS
FD

certaine à celle attribuée à la signature du présent document par le biais du service www.docusign.com ou de toute autre service équivalent.

Signature précédée de la mention « Lu et approuvée »

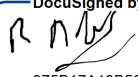
Le 09/02/2021 A. AMIENS

Le 09/02/2021 A. toulouse

Le Bailleur

« Lu et approuvé »

lu et approuvé

DocuSigned by:

375B17A13B50488...

Le Preneur

« Lu et approuvé »

LU ET APPROUVE

DocuSigned by:

7B488095FDB849C...