

Exemplaire Preneur

RESTOAINSE SARL
(Enseigne : FLUNCH)

DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

**CENTRE
COMMERCIAL
DE
HIRSON**

SOMMAIRE GENERAL

1) IDENTITE DES PARTIES

2) EXPOSE

3) BAIL

4) CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

5) REGLEMENT INTERIEUR

6) PLAN DU LOCAL

7) CHARTE DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

8) ANNEXES

1) IDENTITE DES PARTIES/DECLARATION DE CAPACITE

1.1 IDENTITE DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNEES

1°) IMMOCHAN France, Société Anonyme au capital social de 251 026 340 €, ayant son siège à CROIX (59170), Rue du Marechal de Latre de Tassigny,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille-Métropole, sous le numéro B 969 201 532,

ici représentée par Monsieur Christophe BARROIS, Responsable Commercialisation région NORD LITTORAL, domiciliée professionnellement à VILLENEUVE D'ASCO (59650), Parc de la Cimaïse – 24 rue du Carroussel, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après désigné(e) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Bailleur".

D'une part,

2°) La société RESTOAINSE, Société à Responsabilité Limitée, au capital social de 12 195.92 €, ayant son siège social à HIRSON (02 500), 40, Avenue de Verdun, Immatriculée au Registre du Commerce et de Sociétés de SAINT-QUENTIN sous le n° 422 041 038, ayant pour numéro de TVA intracommunautaire FR 71 422 041 038,

ici représentée par Monsieur Jean-Luc RICARD, ayant tous pouvoirs, à l'effet des présentes en sa qualité de Gérant.

Ci-après désigné(e) dans tous les actes à suivre sous les termes "Le Preneur".

D'autre part,

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après désignés par le terme les « **Parties** »

1.2 DECLARATION DE CAPACITE

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 au jour de la signature du Bail 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 ou en procédure de conciliation ou de sauvegarde ;

b) qu'il n'est pas, n'a jamais été, ou n'est pas susceptible au jour de la signature du Bail d'être placé sous le coup d'une procédure pénale au sens de l'article 225.20 du Code Pénal ;

c) qu'il ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de poursuites pouvant conduire à la confiscation de ses biens ;

d) qu'il a la qualité de résident français au sens de la réglementation sur les changes ;

e) en ce qui concerne les personnes physiques :

- qu'elles ne sont placées sous le coup d'aucune mesure de protection légale des incapables majeurs ;

- que leur état civil et leur régime matrimonial sont bien tels que rapportés en tête des présentes.

1.3 INSCRIPTIONS - OBLIGATION D'INFORMATION

Le Preneur déclare être régulièrement inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers et s'engage à faire inscrire le fonds de commerce exploité dans le Local.

Il s'engage à fournir au Bailleur, dans un délai de deux mois à compter de la signature des présentes, une copie certifiée conforme par le greffe de son inscription ci-dessus mentionnée, accompagnée le cas échéant des statuts de la société certifiés conformes à l'original ou une attestation des commissaires aux comptes donnant la répartition du capital social et des droits de vote entre les associés/actionnaires au jour de la signature du Bail. Il s'engage en outre à notifier au Bailleur toute modification de cette inscription, ainsi que tous actes susceptibles de porter atteinte (ou d'influer de quelque manière que ce soit) soit au Bail, soit aux rapports du Preneur envers le Bailleur, et notamment toute procédure visée ci-avant au 1.2.

1.4 SUBSTITUTION ET SOLIDARITE DES PRENEURS

La personne physique, signataire des présentes, agissant pour le compte d'une société "en cours de formation" dans laquelle elle devra obligatoirement être, après immatriculation, mandataire social en même temps qu'actionnaire ou associé majoritaire, reste seule titulaire du Bail tant qu'elle n'aura pas notifié au Bailleur la validité de la constitution de sa société, notamment par l'envoi de la copie certifiée conforme par le greffe de l'extrait d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou répertoire des métiers et des statuts certifiés conformes à l'original comportant la mention de reprise du présent contrat de Bail ou de l'assemblée générale comportant la même mention avant la prise d'effet du Bail.

A défaut d'avoir effectué cette notification dans un délai de trois mois au maximum à compter de la signature des présentes, la personne physique signataire des présentes restera seule titulaire du Bail et des obligations lui incombant. A toutes fins utiles, il est rappelé que la substitution de la société à la personne physique devra en tout état de cause intervenir avant la prise d'effet du Bail. Toute mutation au-delà de ce délai sera soumise aux dispositions de l'article 18.B du Bail.

2.1 - Le Local, objet des présentes, fait partie d'une galerie marchande, propriété du Bailleur (la "Galerie Marchande") au sein d'un centre commercial (le "Centre Commercial") qui inclut notamment une grande surface (la "Grande Surface").

Le Centre Commercial est par ailleurs compris dans un ensemble immobilier plus vaste (l' "Ensemble Immobilier") qui comprend notamment des aires de stationnement (les « **Parkings** »).

Le Centre Commercial comme l'Ensemble Immobilier ne sont pas détenus par un unique propriétaire, et le Bailleur étant une personne morale distincte du propriétaire de la Grande Surface, sa responsabilité ne pourra en aucun cas être recherchée pour toutes décisions, quelles qu'elles soient, prises par la Grande Surface, les autres propriétaires ou tout tiers.

Les éléments descriptifs ci-dessus restent indicatifs et ne concernent que les caractéristiques générales du Centre Commercial ou l'Ensemble Immobilier. Ils ne comportent donc aucune garantie d'une immutabilité juridique, physique ou commerciale qui serait incompatible avec les variantes de la législation, de la conjoncture ou des opportunités de la distribution ; le ou les propriétaires du Centre Commercial et de l'Ensemble Immobilier conservent, en conséquence, la faculté d'adapter les concepts, de réaliser toutes modifications, toutes surélévations ou extensions éventuelles, notamment des Parties communes et privées à usage commun et/ou à utilité commune et des Parties privées ainsi que le cas échéant toute modification de l'état descriptif de division et/ou règlement de copropriété, ce que le Preneur accepte expressément.

2.2- La Galerie Marchande est destinée à accueillir des commerces spécialisés offrant à la clientèle les avantages d'accès et les qualités du service du commerce spécialisé, à charge pour le Preneur de satisfaire aux conditions et règlements établis par le Bailleur.

2.3 - Le Preneur déclare avoir connaissance de l'organisation juridique du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, et en accepter toutes les conséquences, notamment l'importance et les caractéristiques de ses Parties communes et privées à usage commun et/ou à utilité commune indispensables au bon fonctionnement du Centre Commercial qui entraînent des prestations et charges différentes de celles d'un ensemble immobilier d'habitations et de bureaux ou d'un commerce traditionnel indépendant.

2.4 - Le Local, objet des présentes, fait partie d'une Galerie Marchande appartenant à un unique propriétaire. Le Bailleur pourra toutefois céder ou vendre tout ou partie de ses droits, et la Galerie Marchande serait alors divisée en copropriété, ou division en volume, ou division foncière ou toute structure juridique adaptée ce que le Preneur accepte.

SOMMAIRE DU BAIL

7	SECTION I - STIPULATIONS PARTICULIERES
7	1) CARACTERISTIQUES DU LOCAL
8	2) DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - DATE D'OUVERTURE DU LOCAL AU PUBLIC
8	3) USAGE EXCLUSIF DU LOCAL
8	3 A - ACTIVITE
8	3 B - ENSEIGNE
8	4) LOYER
8	4 A - LOYER FIXE
9	OU 4 B - POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM GARANTI
9	5) DEPOT DE GARANTIE, FRAIS DE DOSSIER, DROIT D'ENTREE, PRESTATIONS DE PREEQUIPEMENT, ASSISTANCE TECHNIQUE, COMPTE PRORATA, PALISSADE DE CHANTIER, FONDS COMMUN
9	5 A - DEPOT DE GARANTIE
10	5 B - FRAIS DE DOSSIER
10	5 C - DROIT D'ENTREE
10	5 D - PRESTATIONS DE PREEQUIPEMENT
11	5 E - FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE:
11	5 F - COMPTE PRORATA
11	5 G - PALISSADE DE CHANTIER
11	5 H - CONTRIBUTION AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL
12	6) DIAGNOSTICS TECHNIQUES / ANNEXE ENVIRONNEMENTALE
12	6 A - AMIANTE
12	6 B - PPR/PPRP
12	6 C DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
12	6 D ANNEXE ENVIRONNEMENTALE
13	7) CONDITIONS PARTICULIERES
17	SECTION II - STIPULATIONS GENERALES
17	8) DESIGNATION
17	8 A - CARACTERISTIQUES DU LOCAL
18	8 B - UNITES DE MESURE
18	9) DUREE ET DATE D'EFFET DU BAIL
19	10) ACTIVITES AUTORISEES / ENSEIGNE
19	10 A - ACTIVITES PRINCIPALES
19	10 B - ACTIVITE ACCESSOIRE
20	10 C - ABSENCE D'EXCLUSIVITE
20	11) LOYER
20	11 A - LOYER FIXE
21	11 A - LOYER (POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM GARANTI)
21	11 B - LOYER DU BAIL RENOVELE
22	11 C - TAXES A ACQUITTER
22	11 D - ACTUALISATION
22	11 E - INDEXTION
22	11 F - INDICES
23	12) DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES - REMISE DES DECLARATIONS DE CHIFFRE D'AFFAIRES
23	12 A - DEFINITION
23	12 B - REMISES DES DECLARATIONS
24	12 C - SANCTIONS
24	12 D - CONTROLE

13	CHARGES ET TRAVAUX, TAXES, IMPOTS, REDEVANCES AFFERENTS AUX PARTIES COMMUNES ET/OU A UTILITE COMMUNES ET AUX EQUIPEMENTS COMMUNS	24
13 A	- DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES A USAGE COMMUN ET/OU A UTILITE COMMUNE ET EQUIPEMENTS A USAGE COMMUN ET/OU D'UTILITE COLLECTIVE DU CENTRE COMMERCIAL ET/OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	25
13 B	- INVENTAIRE DES CHARGES/TRAVAUX ET REPARTITION	26
13 C	- INVENTAIRE DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES	28
13 D	- INFORMATIONS	29
13 E	- REPARTITION DES CHARGES ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR	30
13 F	- FONDS DE ROULEMENT POUR LES TRAVAUX	31
14	MODALITES DE PAIEMENT	32
15	EXPLOITATION COMMERCIALE	33
15 A	- GARNISSEMENT	33
15 B	- MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION	33
15 C	- AUTORISATIONS	35
16	ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX DU LOCAL :	35
16 A	- CHARGE DES REPARATIONS/ENTRETIEN	35
16 B	- TRAVAUX DU PRENEUR DANS LE LOCAL (INITIAUX OU EN COURS DE BAIL) :	36
16 C	- AUTRES TRAVAUX	37
16 D	- INFORMATION	37
17	IMPOTS ET TAXES DU LOCAL	37
18	SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE - DOMICILIATION - CESSION DU DROIT AU BAIL OU DU FONDS DE COMMERCE	38
18 A	- SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE - DOMICILIATION	38
18 B	- DROIT DE CESSION	38
18 C	- DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CESSION DU FONDS DE COMMERCE	39
19	REGLEMENTS	40
19 A	- REGLEMENT INTERIEUR	40
19 B	- MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR	41
20	PUBLICITE - FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL	41
21	ENSEIGNE - ESTHETIQUE	44
22	VISITE DES LIEUX	45
23	RESTITUTION DES LIEUX	45
24	RENONCIATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.145-46-1 DU CODE DE COMMERCE	46
25	ASSURANCES	46
26	ENVIRONNEMENT	48
26 A	- Gestion des déchets	48
26 B	- Gestion des eaux usées	49
26 C	- Gestion des énergies	49
26 D	- Charte de Qualité Environnementale	49
27	CLAUSE DE NON CONCURRENCE	50
28	CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS	50
29	NANTISSEMENTS	51
30	MODIFICATIONS - TOLERANCES	51
31	FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE	51
32	RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES	52

Le Bailleur donne par les présentes à Bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et des articles R.145-1 à R.145-11, R.145.20 à R.145.33, R.145-35 à R.145-37 et D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce, et celles non abrogées et non codifiées du décret du 30 septembre 1953 ainsi que les textes subséquents relatifs au statut des baux commerciaux, pour la durée, le prix, et sous les conditions ci-après indiquées, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi, au Preneur, qui accepte, le Local dont la désignation suit.

Le présent Bail est consenti entre les Parties aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées par le cahier des charges techniques, le règlement intérieur, le plan du Local et les différentes annexes ci-après désignées le « Bail ».

Le Bail constitue l'unique accord entre les Parties. Il annule et remplace tous les autres accords ou actes éventuellement conclus au préalable entre le Bailleur et le Preneur et qui auraient pour objet la prise à Bail du même Local.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

SECTION I - STIPULATIONS PARTICULIERES

1) CARACTERISTIQUES DU LOCAL

Le Local, objet du présent Bail, est situé dans la Galerie Marchande du Centre Commercial de

HIRSON (02500) – Avenue de Verdun
HIRSON (02 500) –Avenue de Verdun
HIRSON (02500) – Avenue de Verdun

Numéro du Local	004	Surface du Local	553.50 m²	Surface de vente	NEANT
Numéro de l'annexe	NEANT	Surface de l'annexe	NEANT	Surface de mezzanine	NEANT

Ci-après « le Local ».

La numérotation du Local est établie suivant les dispositions du schéma de principe de distribution joint en annexe au cahier des charges techniques.

Lesdites superficies sont déterminées en fonction des modalités définies aux Stipulations Générales du présent Bail.

2) DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL - DATE D'OUVERTURE DU LOCAL AU PUBLIC

La date de prise d'effet du Bail est
fixée au

1^{er} Janvier 2016

La date d'ouverture au public du

Local est fixée au

SANS OBJET
(RENOUVELLEMENT)

3) USAGE EXCLUSIF DU LOCAL

3 A - ACTIVITE

Conformément aux termes de l'article 10 des Stipulations générales, il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser le Local pour d'autres activités que les suivantes :

Restauration sous toutes ses formes ET notamment en libre-service, service à table, vente à emporter ET traiteur avec toutes les licences de débits de boissons, à l'exclusion de l'activité de fast-food hamburger à titre principal.

Cette énumération est strictement limitative et ne saurait souffrir d'extension, même temporaire, sauf accord préalable et écrit du Bailleur sous forme d'avenant au Bail.

3 B - ENSEIGNE

Le Preneur s'engage à maintenir pendant toute la durée de son exploitation et dans les termes de l'article 10 des Stipulations générales l'enseigne suivante :

FLUNCH

4) LOYER

4 A - LOYER FIXE

Le montant du loyer annuel de base est fixé selon les modalités de l'article 11 A à :

NEANT

hors taxes et hors charges par

Ce montant sera actualisé et indexé conformément aux Stipulations Générales.

OU 4 B - POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM GARANTI

Loyer variable avec loyer loyer minimum garanti fixé selon les modalités de l'article 11 B

le montant du loyer sur chiffre d'affaires est fixé à :	3.25 % hors taxes du chiffre d'affaires ANNUEL hors taxes
---	---

Le Loyer ci-dessus déterminé ne pourra cependant en aucun cas être inférieur à un montant de Loyer Minimum Garanti fixé à :

hors taxes et hors charges par	71 124,75 Euros (soixante et onze mille cent vingt-quatre euros et soixante-quinze centimes) (Voir Conditions Particulières)
	AN

Le montant du Loyer Minimum Garanti sera actualisé et indexé conformément aux Stipulations Générales.

5) DEPOT DE GARANTIE, FRAIS DE DOSSIER, DROIT D'ENTREE, PRESTATIONS DE PREEQUIPEMENT, ASSISTANCE TECHNIQUE, COMPTE PRORATA, PALISSADE DE CHANTIER, FONDS COMMUN

5 A - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, lors de la signature des présentes, un dépôt de garantie correspondant à un terme de Loyer Minimum Garanti hors taxes hors charges, soit

17 781,19€ (Voir Conditions Particulières)

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 jouissance, après remise des clés et paiement de toutes sommes restant dues au titre de loyers (à cette fin, le Preneur devra transmettre au Bailleur la déclaration du chiffre d'affaires réalisé jusqu'au jour de la libération du Local, certifiée dans les conditions de l'article 12, indemnités d'occupations, charges, impôts, taxes, travaux 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 ajusté lors de chaque modification du Loyer Minimum Garanti pour être toujours égal à un terme de ce Loyer Minimum Garanti.

En cas d'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du Preneur, le Bailleur pourra procéder, s'il le souhaite, à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes faisant l'objet de la déclaration de créances en conformité avec les dispositions de l'article L.622-24 du code de commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail commercial aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie et ce, dans le délai maximum d'un mois suivant la demande qui en sera faite par le Bailleur.

5 B - FRAIS DE DOSSIER

Le Preneur verse au Bailleur à la signature des présentes, au titre de frais de dossier, la somme de :

Hors T.V.A.

2 000 €

(Voir Conditions Particulières)

5 C - DROIT D'ENTREE

Le Preneur devra, d'autre part, régler lors de la signature des présentes un droit d'entrée établi forfaitairement à

Hors T.V.A.

NEANT

5 D - PRESTATIONS DE PREEQUIPEMENT

Le Local est mis à la disposition du Preneur dans l'état défini à l'article 8.A des Stipulations Générales du présent Bail avec un point d'évacuation des eaux vannes et des eaux usées.

L'ensemble des autres aménagements reste à la charge du Preneur.

Toutefois, dans un but de bonne coordination des entreprises et de compatibilité de l'ensemble des installations du Centre Commercial, le Bailleur réalisera notamment pour le compte du Preneur, les prestations suivantes:

- fourniture de l'ensemble des fluides à l'aplomb de chaque boutique: fourneau de téléphone, arrivée d'eau froide et compteur, câbles d'électricité...
- fourniture du système de protection contre l'incendie par sprinkler posé au niveau supérieur de la cellule (réseau primaire);

Pour l'ensemble de ces prestations, il sera dû par le Preneur, à la signature du Bail, un prix forfaitaire de :

Hors T.V.A.

NEANT

5 E- FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

Dans le cadre des travaux d'aménagement du Local, le Preneur devra, lors de la signature des présentes, régler au Bailleur des Frais d'Assistance Technique fixés forfaitairement et ajustés dans les conditions de l'article 11D à :

3 000 €	(Voir Conditions particulières)
---------	---------------------------------

Hors T.V.A.

Après l'ouverture du Local au public, en cas de réaménagement partiel ou total du Local pour quelque cause que ce soit, le Preneur s'engage d'ores et déjà à régler directement au Bailleur des Frais d'Assistance Technique.

5 F - COMPTE PRORATA

En cas de transfert, d'extension, d'agrandissement, de rénovation, de création de la Galerie, le Preneur devra régler au Bailleur le compte prorata pendant la période du chantier commençant à courir à compter de la livraison du Local jusqu'à l'ouverture au public, au titre de sa participation dans les dépenses d'intérêt commun relatives aux chantiers des Preneurs, qui reprendra notamment les frais de nettoyage des Parties communes, l'évacuation des déchets liés aux travaux d'aménagement, le gardiennage éventuel, la consommation d'eau des Parties communes, d'électricité des Parties communes et ce dans le respect du cahier des charges Techniques adapté au projet, établi forfaitairement et ajusté dans les mêmes conditions que le Loyer :

NEANT

Hors T.V.A.

5 G - PALISSADE DE CHANTIER

Le Preneur est tenu d'installer une palissade de chantier lors de la réalisation de travaux, conformément aux dispositions du Cahier des Charges Techniques joint en annexe.

Le Preneur est tenu de contacter directement l'entreprise qui réalisera la palissade de chantier, référencée par le Bailleur, et selon le cahier des charges établi par le Bailleur. Tous les frais de réalisation et d'installation de la palissade seront réglés directement par le Preneur à l'entreprise sans que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet pour quelle que cause que ce soit.

A défaut, le Bailleur réalisera aux frais du Preneur la mise en place de ladite palissade.

5 H - CONTRIBUTION AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL

Dans les conditions prévues à l'article 20 des Stipulations Générales du présent Bail, le Preneur s'engage à verser au Bailleur une contribution annuelle d'un montant de :

20€	(Voir Conditions particulières)
-----	---------------------------------

Hors T.V.A par mètre carré (hors indexation et hors pondération)

La surface retenue sera la "surface du Local" indiquée à l'article 1 section I des stipulations particulières.

6. A - AMIANTE

Le Centre Commercial ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997 entre dans le champ d'application des dispositions du décret N° 96-97 du 7 février 1996 modifié relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

En conséquence, et conformément aux dispositions de ce décret, la fiche récapitulative du dossier technique amiante précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est **annexée** au présent bail dans le dossier des diagnostics techniques.

Le dossier technique amiante peut être consulté auprès du Responsable du service Sécurité du Centre Commercial selon les modalités indiquées sur la fiche.

Le Preneur s'interdit de faire réaliser quelques travaux que ce soit dans le Local sans avoir demandé préalablement au Bailleur la communication du dossier technique prévu par l'article R.1334-22 ou l'article R.1334-28 du Code de la santé publique.

6. B ERNMT

Le Preneur reconnaît que le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels et technologiques auxquels les lieux loués au titre du présent bail sont exposés, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement et état des risques naturels et technologiques compris dans le Dossier de Diagnostics Techniques qui demeure annexé aux présentes conformément à l'article L 271 -4 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour se conformer aux dispositions de l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble bâti n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code des assurances et/ou les risques technologiques en application de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

6. C DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le diagnostic de performance énergétique afférent aux Locaux Loués est **annexé** aux présentes, ce que le Preneur reconnaît expressément.

Le Preneur reconnaît et confirme avoir mené toutes les diligences et vérifications qu'il estime nécessaires concernant les Locaux Loués et leur caractéristiques de consommation d'énergie, et accepte en conséquence de prendre à bail les Locaux Loués en connaissance de cause.

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 annexé au présent bail.

6. D ANNEXE ENVIRONNEMENTALE
NEANT

7) CONDITIONS PARTICULIERES DIVERSES

En cas de contradiction entre les stipulations particulières et les stipulations générales, les stipulations particulières prévaudront.

7.1. PROPRIETE

Il est ici précisé qu'au jour de la signature des présentes, le Bailleur est propriétaire du local, objet du présent bail.

7.2. RENOUVELLEMENT

Le présent Bail est consenti et accepté en remplacement d'un Bail précédent et de ses avenants, portant sur le même local, consenti suivant acte sous seings privés en date du 26 mars 1999 pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} février 1999 et prolongé tacitement, à la société RESTOAINSNE SARL, lequel bail fut modifié par avant n°1 en date du 27 novembre 2000, par avenant n°2 en date du 27 novembre 2002, par avenant n°3 en date du 1^{er} mars 2004 et par avenant n°4 en date du 18 avril 2006. Ledit Bail et ses avenants se trouvent purement et simplement résiliés, du fait des présentes, à compter de la date stipulée à l'article 2 du présent Bail.

Il est précisé que le Bailleur consent au présent Bail de renouvellement compte tenu de la confirmation expresse par le Preneur de l'absence, à ce jour, de tout motif de réclamation à son encontre au titre du Bail en date du 26 mars 1999 et de ses avenants, notamment au titre des loyers, indexations et des Charges calculés et facturés par le Bailleur. En conséquence, le Preneur confirme renoncer à tout recours ou action au titre des relations contractuelles résultant du Bail du 26 mars 1999 et de ses avenants, à l'encontre du Bailleur. La présente déclaration du Preneur, et la renonciation qui l'accompagne, sont indissociables du consentement du Bailleur aux présentes.

Le présent Bail venant en renouvellement du Bail en date du 26 mars 1999 et de ses avenants, le Preneur déclare connaître le local pour l'avoir exploité précédemment.

Les Parties reconnaissent que le présent Bail de renouvellement n'est pas soumis au caractère d'ordre public de l'article L 145-40-1 du Code de commerce. Il en résulte qu'aucun état des lieux d'entrée ne sera établi par les Parties, ce que ces dernières reconnaissent et acceptent expressément.

En outre, le Preneur reconnaît que le local objet du présent Bail lui a été livré par le Bailleur au titre du Bail précédent, en bon état de réparations et d'entretien, conformément aux dispositions de l'article 1731 du code civil. Compte tenu de ce qui précède, les dispositions de l'article 8 B des stipulations générales du présent bail relatives à la vérification contradictoire des surfactes sont réputées non écrites.

7.3 TRAVAUX DE RENOVATION DU LOCAL

7.3.1 Le Preneur réalisera des travaux de rénovation complète des aménagements de sa boutique pour un montant de **200 000€ HT minimum (DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES MINIMUM)** qui se termineront au plus tard le 31 décembre 2018.

Ces travaux sont d'ores et déjà autorisés par le Bailleur sous réserve du respect du cahier des charges techniques du site.

En conséquence et ce, pour le cas où ces travaux ne seraient pas achevés à cette date, le Preneur sera alors redevable de plein droit envers le Bailleur d'une indemnité forfaitaire journalière égale à 1 000 euros Hors taxes sans mise en demeure préalable.

Cette indemnité trouve sa justification dans les conséquences qu'entraînera, pour le Centre Commercial, le défaut de mise en œuvre des engagements locaux pris par le Preneur compte tenu notamment de l'état actuel du local, de son inadéquation à l'esthétisme du Centre Commercial et à l'offre commerciale actuelle, ainsi que d'une perte potentielle du chiffre d'affaires, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale.

Le Bailleur pourra, si bon lui semble, mettre en œuvre l'application de la clause résolutoire du bail dans les conditions de l'article 28 du présent Bail.

Ladite indemnité sera facturée au Preneur par le Bailleur ou son Mandataire sur le simple constat de la non-réalisation des travaux à la date convenue ci-dessus. Elle sera, donc exigible automatiquement, et ce sans qu'il soit besoin d'accomplir de plus amples formalités, **dès le 1^{er} janvier 2019.**

Compte-tenu du fait que la présente clause est déterminante de l'engagement du Bailleur qui n'aurait pas consenti aux dispositions financières du Bail sans l'existence de celle-ci, le Preneur s'engage, sans réserve, à payer l'indemnité qui en résultera.

7.3.2 Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur ou à son représentant son dossier de demande d'autorisation pour l'aménagement du local objet du présent Bail **au plus tard le 30 juin 2017.**

En cas de non réception par le Bailleur de ce dossier dans le délai convenu, le Bailleur sera fondé à réclamer de plein droit et sans formalités préalables 500 € hors taxes d'indemnité forfaitaire et irréductible par jour de retard.

Le Bailleur ou son représentant procédera au dépôt du dossier d'aménagement auprès de l'Administration concernée. Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur la notification du délai d'instruction en mairie dudit dossier ainsi que l'autorisation obtenue de réaliser les travaux conformément aux prescriptions éventuelles de la commission de sécurité et d'accessibilité. Le Preneur s'engage également à commencer ses travaux dès l'obtention de cette autorisation.

En tout état de cause, les travaux devront être réalisés **au plus tard pour le 31 décembre 2018.**

7.4 REDUCTION DE LOYER

En contrepartie de la réalisation des travaux de rénovation prévue à l'article 7-3 ci-avant, le Bailleur accepte, à titre exceptionnel et **INTUITU PERSONAE** pendant la durée du présent bail hors éventuels renouvellements ou tacites prolongations que le Loyer Minimum Garanti défini à l'article 4B soit ramené à **56 125 € HT ET HC/ AN (CINQUANTE SIX MILLE CENT VINGT CINQ EUROS HORS TAXES ET HORS CHARGES ANNUEL) indexé conformément aux stipulations du présent bail**, par dérogation aux dispositions de l'article 4B des Stipulations Particulières du présent Bail.

Par conséquent, le Loyer Minimum Garanti annuel prévu à l'article 4B, soit **71 124,75 € HT et HC (soixante et onze mille cent vingt-quatre euros et soixante-quatre centimes hors taxes et hors charges) indexé s'appliquera à la date d'échéance du présent bail en cas d'éventuels renouvellements ou tacites prolongations.**

En outre, à titre exceptionnel, **TRANSITOIRE et INTUITU PERSONAE**, le Bailleur consent au Preneur une réduction sur la base du Loyer Minimum Garanti annuel indexé de **56 125€ hors taxes et hors charges** comme suit:

- **Du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2017**, d'un montant correspondant à **17.82%** du Loyer Minimum Garanti indexé alors en vigueur, et ce, nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4.B des Stipulations Particulières du présent Bail ;
- **Du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018**, d'un montant correspondant à **8.91%** du Loyer Minimum Garanti indexé alors en vigueur, et ce, nonobstant l'application du loyer variable dans les conditions de l'article 4.B des Stipulations Particulières du présent Bail ;

Les charges, impôts et taxes restant dus à compter de la prise d'effet du présent bail.

Il est convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où les réductions de loyer précitées seraient imposées au titre de la TVA, le Preneur s'engage à supporter la charge finale de l'imposition des réductions de loyer accordées.

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

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

- en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit,
- en cas de cession par le Preneur de son fonds de commerce pendant la première période triennale, ou
- en cas de signification de tout congé du Preneur pour toute date,

le Preneur sera déchu du bénéfice des conditions octroyées ci-dessus par le Bailleur.

En conséquence, le Preneur devra :

- en cas de résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité des réductions calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective du départ,

- en cas de cession de fonds de commerce : rembourser au Bailleur, préalablement à la cession et en sus des sommes prévues au Bail, la totalité des réductions calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date effective de la cession (le paiement constituant un préalable à la cession) ; le loyer de base étant dû en totalité par le cessionnaire à compter de la date effective de la cession sans qu'aucune réduction ne soit applicable,

- en cas de signification du congé du Preneur : rembourser au Bailleur, en sus des sommes prévues au Bail, la totalité des réductions calculée de la date de prise d'effet du Bail jusqu'à la date de signification du congé, le loyer de base étant dû en totalité par le Preneur à compter de la date de signification du congé sans qu'aucune réduction ne soit applicable.

7.5 DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie figurant à l'article 5 A des Stipulations Particulières du présent bail s'élève à 17 781,19 € (DIX SEPT MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT UN EUROS ET DIX NEUF CENTS). Toutefois au regard de l'article 7-4 ci-avant, ce montant est ramené à 14 031,25 € (QUATORZE MILLE TRENTE ET UN EUROS ET VINGT CINQ EUROS).

A titre INTUITU PERSONAE et par dérogation à l'article 5A des Stipulations Particulières du présent bail, le Preneur est totalement dispensé du versement dudit montant du dépôt de garantie.

7.6 FRAIS DE DOSSIER

A titre INTUITU PERSONAE et par dérogation aux dispositions de l'article 5 B des Stipulations Particulières du présent Bail, le Bailleur consent à ramener les frais de dossier à la somme de 500 € HT, payables par prélèvement automatique sur le compte du Preneur, à la date de signature des présentes.

7.7 FRAIS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

En complément des dispositions du dernier alinéa de l'article 5 E des Stipulations Particulières du présent bail, il est précisé que le Preneur s'engage à payer par prélèvement automatique, le montant correspondant aux frais d'assistance technique à la date de dépôt de son dossier de demande d'autorisation pour l'aménagement, du local objet du présent Bail, conformément à l'article 7-3 ci-avant des Conditions Particulières du présent bail.

7.8 CONTRIBUTION AU FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL

Le montant de la contribution au fonds commun figurant à l'article 5 H des Stipulations Particulières du présent bail s'élève à 20 € (Vingt Euros) hors TVA par mètre carré (hors indexation et hors pondération).

A titre INTUITU PERSONAE et par dérogation à l'article 5H des Stipulations Particulières du présent bail, le Preneur est totalement dispensé du versement dudit montant.

7.9 DUREE ET DATE D'EFFET DU BAIL

7.9.1 Par dérogation à l'alinéa 1 de l'article 9 des Stipulations Générales du présent et à titre INTUITU PERSONAE, le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2016.

7.9.2 A titre INTUITU PERSONAE et par dérogation à l'alinéa 3 de l'article 9 des Stipulations Générales du présent bail, aucune indemnité ne sera due par le Preneur.

7.10 MODALITES DE FACTURATION ET DE PAIEMENT

A titre **INTUITU PERSONAE** et par dérogation à l'article 14 des Stipulations Générales du présent Bail, le Preneur s'oblige à payer le loyer minimum garanti convenu au Bailleur et une provision pour charges au Bailleur ou à son mandataire en son siège ou en tout autre endroit qu'il désignera, à compter de la date fixée à l'article 2 des Stipulations Particulières du présent bail, en 12 termes mensuels civils (le 1^{er} jour de chaque mois civil) payables d'avance suivant les modalités de prélèvement automatique stipulées dans le présent Bail.

7.11 INTUITU PERSONAE

Il est précisé que les conditions particulières consenties à titre **INTUITU PERSONAE** en faveur du Preneur le sont en considération exclusive de la personne du Preneur et du site de HIRSON. Ces conditions ne sont transmissibles à aucun titre, ni en cas de cession/apport de fonds de commerce, ni en cas d'apports ou cession des parts ou actions de la société preneuse à bail et plus généralement de toute opération de transmission du droit au bail telles que décrites à l'article 18 du présent bail.

7.12 CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à conserver au présent Bail un caractère de stricte confidentialité, à ne lui donner aucune publicité et à n'en faire aucun usage auprès d'un tiers quelconque, et, en tant que de besoin, de l'administration fiscale ou des juridictions compétentes, sauf dans le cas où la production de ce document serait nécessaire afin d'en obtenir la parfaite exécution ou afin de déférer à une injonction d'une juridiction.

Elles s'engagent à ne jamais divulguer à des tiers, les conditions dans lesquelles elles ont négocié et conclu le présent Bail.

SECTION II - STIPULATIONS GENERALES

8) DESIGNATION

8 A - CARACTERISTIQUES DU LOCAL

8. A. 1 Etat de livraison

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

8. A. 2 Prise de possession

Le Preneur déclare qu'il a pu procéder à plusieurs visites préalables et attentives du Local et de la Galerie Marchande, accompagné des conseils de son choix et qu'il a pu ainsi effectuer tout contrôle qu'il estime nécessaire.

Le Preneur déclare avoir apprécié lui-même et sous sa propre responsabilité aussi bien la commercialité de la Galerie Marchande, de l'ensemble du Centre Commercial ou celle du Local objet des présentes, de sorte que le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de l'importance du chiffre d'affaires effectif du Preneur par rapport aux surfaces louées, le Bailleur ne souscrivant aucun engagement de quelque nature que ce soit à cet égard.

Le Preneur est par ailleurs satisfait de l'état du Local et de la Galerie Marchande et ne pourra donc exiger du Bailleur ou de ses mandataires ni travaux de réfection ou de remise en état et aux normes ni adjonction d'équipements supplémentaires (notamment en matière de sécurité) ou remplacements d'existants.

Le Preneur reconnaît que l'obligation de délivrance est totalement remplie par la livraison du Local en cet état.

En conséquence, le Preneur prendra possession du Local, le jour de la Date de Prise d'Effet du Bail, sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du Bailleur et sans garantie de la part de ce dernier pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de non-conformité à la réglementation en vigueur, de l'état actuel du Local ou de son adaptation à l'activité du Preneur par dérogation expresse à l'article 1719 du Code civil.

Conformément à l'article L. 145-40-1 du code de commerce, lors de la prise de possession des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux sera conservé par chacune des Parties. Si l'état des lieux ne pouvait être établi dans les conditions précédemment citées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur ; étant précisé en tant que de besoin que le Bailleur et le Preneur autorisent de manière irrévocable tout huissier à pénétrer dans le Local.

8. A. 3 Evolution

Par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Bailleur pouvant être amené, pour assurer un meilleur fonctionnement d'ensemble de la Galerie, à modifier la distribution de celle-ci, il est précisé que toute référence éventuelle au Permis de Construire n'est faite qu'à titre purement indicatif et que le seul plan ayant valeur contractuelle est le plan du Local dont la jouissance privative est concédée au Preneur en vertu des présentes, à l'exclusion de tous autres.

Il résulte de la stipulation qui précède que, dans ses rapports avec le Preneur, le Bailleur restera libre de modifier à sa seule convenance ou de donner son accord à toutes modifications des accès extérieurs du Centre Commercial (en ce compris le mail), des Parkings, et plus généralement de l'Ensemble Immobilier, de même que, à l'interieur du Centre Commercial, les emplacements et la destination de tous locaux et de toutes implantations commerciales à la seule exception du Local objet des présentes.

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

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

8 B - UNITES DE MESURE

Pour le calcul de la surface du Local telle que précisée aux Stipulations Particulières seront prises en compte les surfaces comprises entre :

- les axes des murs mitoyens avec des Parties privatives et/ou communes,
- les limites des Parties communes, côté mail, sans aucune déduction pour trémie, poteaux, cloisons intérieures, etc.

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

La surface ainsi fixée pourra varier dans la limite de 5 % en plus ou en moins. Dès à présent, les Parties acceptent les conséquences de cette variation laquelle n'aura pas d'incidence sur le montant du Loyer. Dans le délai de deux mois consécutifs à la prise de possession du Local, et ce à peine de forclusion expresse, le Preneur aura la faculté de solliciter une vérification contradictoire des surfaces indiquées aux stipulations particulières du présent Bail, en faisant connaître sa décision au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La vérification contradictoire aura lieu entre le géomètre du Preneur et le géomètre du Bailleur. Les frais de vérification seront alors à la charge du Preneur. En cas de litige entre les géomètres, chaque Partie pourra saisir la juridiction compétente aux fins de nomination d'un expert.

Dans la commune intention des Parties, la définition de la surface telle qu'exprimée ci-dessus correspond à la surface exploitée mentionnée à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

9) DUREE ET DATE D'EFFET DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives, à compter de la date prévue aux Stipulations Particulières (la "Date de Prise d'Effet du Bail").

Dans l'hypothèse où la date de prise de possession du Local par le Preneur ne serait pas respectée, le Bailleur pourra adresser au Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une convocation dans laquelle une nouvelle date sera indiquée sans que celle-ci ne puisse être fixée plus de quinze jours après la date initialement prévue. Si le Preneur refusait d'y déférer, le Bailleur pourrait alors, à son choix, soit dresser un procès-verbal valant prise d'effet du Bail à la date indiquée aux stipulations particulières, soit considérer que le présent Bail est caduc ; le Bailleur pouvant alors immédiatement disposer du Local. En ce cas, le Preneur devrait verser au Bailleur, à titre forfaitaire et irréductible, une indemnité correspondant à 12 mois de loyer fixe ou de loyer minimum garanti, actualisation et indexation comprise, en réparation du préjudice subi du fait de l'immobilisation du local, cette indemnité ne pouvant s'analyser en une clause pénale.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, moyennant le versement d'une indemnité d'un montant de six (6) mois de Loyer en cours afin de compenser les préjudices subis du fait de la résiliation anticipée du Bail.

Le Preneur devra donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier notifié au moins six mois à l'avance dans les conditions de l'article L. 145-9 du Code de commerce. Dans l'hypothèse où le congé serait notifié par lettre recommandée avec avis de réception, la date du congé serait alors celle de la première présentation de la lettre. En outre, le congé s'il émane du Preneur devra être adressé, à peine de nullité au siège social du Bailleur.

L'autorisation éventuellement accordée aux Stipulations Particulières de vendre à titre accessoire certains articles, ou encore dans le cas visé au 4^{ème} alinéa de l'article L.642-7 du code de commerce, ne s'entend que de ventes à concurrence de 10 % au plus du chiffre d'affaires global toutes taxes comprises tel que le chiffre d'affaires est défini à l'article 12.

Toute vente dépassant ce pourcentage devra être autorisée préalablement par le Bailleur par avenant au titre des activités principales ou dans les conditions du code de commerce.

10 B - ACTIVITE ACCESSOIRE

Le Preneur reconnaît que la clause ci-dessus est une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur qui n'aurait pas conclu le Bail sans elle.

Le Preneur s'engage à maintenir son enseigne pendant toute la durée de son exploitation au titre du présent Bail, prorogation, tacite prolongation ou renouvellement éventuel. Il aura la possibilité de changer d'enseigne mais obligatoirement pour une autre enseigne nationale de niveau de gamme et de notoriété au moins équivalente à celle mentionnée aux Stipulations Particulières et après agrément du Bailleur sous forme d'avenant au Bail.

La totalité des activités prévues, sans qu'aucune ne soit abandonnée, continue et permanente Le Preneur devra également exercer dans le Local de manière simultanée, continue et permanente d'indivisibilité dans la commune intention des Parties, et ce à l'exclusion de toute autre ; la notion d'indivisibilité des activités supposant un exercice équilibré de chaque activité prévue au Bail, notamment en matière d'articles offerts à la vente et non la vente de quelques articles isolés.

A ce titre, le Preneur déclare et garantit au Bailleur que les activités qui seront exercées dans le Local ne relèvent pas des dispositions susvisées.

Le Preneur ne pourra exploiter dans le Local, sans l'accord exprès et préalable du Bailleur par avenant au Bail et dans les conditions que ce dernier définira, aucune installation classée pour la protection de l'environnement visée aux articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement.

Toute activité de solde ou de vente de produits discount sera interdite dans le Local.

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra utiliser le Local pour d'autres activités que celles prévues aux Stipulations Particulières.

10 A - ACTIVITES PRINCIPALES

10) ACTIVITES AUTORISEES / ENSEIGNE

Le Bailleur aura la faculté de donner congé s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21 et L145-24 du Code de commerce, afin de construire ou reconstruire l'existant, de le surélever, d'effectuer les travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans les conditions et les secteurs ou périmètres prévus aux articles L.313-1 et suivants et L.313-4 et suivants du Code de l'urbanisme et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Bailleur aura également la faculté de donner congé à l'expiration du Bail dans les formes et délais prévus par l'Article L145-9 du Code de commerce.

Les Parties sont par ailleurs convenues qu'en cas de renouvellements éventuels du Bail, ceux-ci interviendront pour une durée de dix (10) ans, avec faculté pour le Preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

10 C - ABSENCE D'EXCLUSIVITE

A titre de condition essentielle et déterminante pour le Bailleur, le Bail ne confère au Preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence, le Bailleur se réservant expressément la faculté de louer, d'exploiter lui-même, de céder les autres locaux lui appartenant dans la Galerie ou dans l'Ensemble immobilier pour toutes activités, même concurrentes à celles exploitées par le Preneur.

De même, il est rappelé que le Local est situé dans un Centre Commercial et que la Grande Surface, par vocation, est susceptible d'exploiter tous rayons ou toutes activités, même connexes ou complémentaires et similaires à celles du Preneur, qui reconnaît ne disposer d'aucun recours à ce titre contre le Bailleur ou les autres propriétaires du Centre Commercial.

11) LOYER

11 A - LOYER FIXE

11.A.1 Le loyer fixe, tel que défini au 4)A des Stipulations Particulières, est dû à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail (ie "Loyer").

11.A.2 Loyer du Bail renouvelé

Les Parties conviennent qu'à l'occasion de chacun des renouvellements éventuels du présent Bail que le montant du loyer du Bail renouvelé sera fixé à la Valeur Locative de Marché et qu'il ne pourra en tout état de cause être inférieur à un loyer fixé à la plus haute des deux valeurs suivantes :

- la Valeur Locative de Marché ou
- le dernier Loyer actualisé puis indexé.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34 du code de commerce, le Preneur renonce d'ores et déjà expressément au bénéfice de l'encadrement du loyer de renouvellement tel que visé par le dernier alinéa de l'article L.145-34 du code de commerce, le nouveau loyer annuel étant payable dès le premier jour de la prise d'effet du Bail de renouvellement.

Les Parties conviennent de déterminer la valeur locative de marché (la "Valeur Locative de Marché") conformément aux dispositions de l'article 1134 du code civil en prenant pour référence les loyers fixes ou minimum garantis indexés du Centre Commercial ayant été librement conclus dans le cadre de locations nouvelles, de renouvellements amiables, ou de toutes autres modifications locatives en intégrant le cas échéant :

- Les montants des droits d'entrée et des indemnités,
- Le montant des prix de cessions décapitalisées,
- la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du Bail expiré, quelle qu'en soit la nature, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 145-8 alinéa 1 du code de commerce ; les transformations et améliorations apportées au Local par le Preneur avant la prise d'effet ou au cours du présent Bail.

En outre, pour la détermination de la surface à prendre en considération, les Parties conviennent de prendre en considération la surface contractuelle du Local telle que mentionnée dans le présent Bail sans aucune pondération à l'exception toutefois des réserves déportées et des mezzanines, il en sera de même au titre des locaux de comparaison.

11 B – LOYER (POURCENTAGE SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES AVEC LOYER MINIMUM GARANTI)

Le loyer comporte une double composante, l'une variable et l'autre déterminée dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents aux centres commerciaux et ce, dans les termes de l'article 1134 du code civil.

Le loyer composé d'un pourcentage sur le chiffre d'affaires avec un loyer minimum garanti, tel que défini au 4)B des Stipulations Particulières, est dû à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail (le "Loyer").

11 B.1 Loyer variable

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur dans le Local défini aux Stipulations Particulières (le "Loyer").

Le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur est défini à l'article 12 A ci-après.

11 B.2 Loyer minimum garanti

Ce Loyer ne pourra toutefois être inférieur à un loyer minimum garanti qui sera dû par le Preneur en tout état de cause, quel que soit le chiffre d'affaires qu'il aura réalisé (le "Loyer Minimum Garanti").

11 B.3 – Loyer du Bail renouvelé

Les Parties conviennent qu'à l'occasion de chacun des renouvellements éventuels du présent Bail, le montant du loyer du Bail renouvelé sera un loyer variable au moins égal au pourcentage du chiffre d'affaires tel qu'indiqué aux Stipulations Particulières du présent Bail et qu'il ne pourra en tout état de cause être inférieur à un loyer minimum garanti fixé à la plus haute des deux valeurs suivantes :

- la Valeur Locative de Marché ou
- le dernier Loyer actualisé puis indexé.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34 du code de commerce, le Preneur renonce d'ores et déjà expressément au bénéfice de l'encadrement du loyer de renouvellement tel que visé par le dernier alinéa de l'article L.145-34 du code de commerce, le nouveau loyer annuel étant payable dès le premier jour de la prise d'effet du Bail de renouvellement.

Les Parties conviennent de déterminer la valeur locative de marché (la "Valeur Locative de Marché") conformément aux dispositions de l'article 1134 du code civil en prenant pour référence les loyers fixes ou minimum garantis indexés du Centre Commercial ayant été librement conclus dans le cadre de locations nouvelles, de renouvellements amiables, ou de toutes autres modifications locatives en intégrant le cas échéant :

- Les montants des droits d'entrée et des indemnités,
- Le montant des prix de cessions décapitalisées,
- la valeur des travaux réalisés par le Preneur au cours du Bail expiré, quelle qu'en soit la nature, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 145-8 alinéa 1 du code de commerce ; les transformations et améliorations apportées au Local par le Preneur avant la prise d'effet ou au cours du présent Bail.

En outre, pour la détermination de la surface à prendre en considération, les Parties conviennent de prendre en considération la surface contractuelle du Local telle que mentionnée dans le présent Bail sans aucune pondération à l'exception toutefois des réserves déportées et des mezzanines, il en sera de même au titre des locaux de comparaison.

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

11 C - TAXES A ACQUITTER

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

11 D - ACTUALISATION

Le Loyer Minimum Garantit sera actualisé à la Date de Prise d'Effet du Bail en fonction de la variation de l'indice Des Loyers commerciaux publié par l'INSEE avec comme indice de base le dernier indice publié à la signature du présent Bail et comme indice de comparaison le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail.

11 E - INDEXATION

Le Loyer Minimum Garantit une fois actualisé sera automatiquement indexé chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du présent Bail en fonction de la variation de l'indice Des Loyers commerciaux publié par l'I.N.S.E.E.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base utilisé pour la première indexation sera le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail (n). L'indice de comparaison à retenir pour la première indexation sera l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1).

Cet indice de comparaison deviendra lui-même indice de base à l'occasion de la deuxième indexation du loyer et sera, à cette fin, comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+2).

Il en sera de même pour les indexations suivantes, l'indice de comparaison devenant systématiquement l'indice de base pour l'indexation suivante et étant comparé avec l'indice du même trimestre de l'année suivante, de sorte que les indices successifs tant de base que de comparaison seront toujours séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an, selon la formule suivante :

$$\text{Loyer (n)} = \text{Loyer (n-1)} \times \frac{\text{Indice (n)}}{\text{Indice (n-1)}}$$

Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue pour le Bailleur une des conditions essentielles et déterminantes du présent Bail et sans laquelle il n'aurait pas été conclu en raison de la longue durée et que les paramètres choisis sont en relation directe tant avec l'objet du contrat qui concerne la location de locaux commerciaux qu'avec l'activité de la société Bailleresse.

11 F- INDICES

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi pour l'actualisation ou l'indexation et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien ou nouvel s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

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

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi par les Parties.

A défaut d'accord des Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'arbitrage compositif et sa décision sera définitive et sans recours.

12) DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES – REMISE DES DECLARATIONS DE CHIFFRE D'AFFAIRES

12 A - DEFINITION

Le Preneur étant tenu de transmettre au Bailleur ses déclarations de chiffre d'affaires, il convient de savoir que :

Par chiffre d'affaires du Preneur, il est entendu le prix perçu Hors Taxes par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes perçues pour des services rendus ou exécutés en faveur de sa clientèle ou de son personnel ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques exploitées dans le Local (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités).

Le chiffre d'affaires comprend notamment le montant total des ventes ou services résultant des commandes passées par lettres, télégrammes, téléphone, télécopie, internet, courrier électronique ou multimédia, tous les moyens électroniques, de communication ou démarches, passées (i) soit à partir du Local et livrées dans le Local, (ii) soit à partir du Local et livrées hors du Local, (iii) soit hors du Local et livrées dans le Local, en quelque qualité que ce soit et par quelque moyen que ce soit ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé, et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

Toutefois ne seront pas inclus ou seront déduits, dans la mesure où ils seront incorporés dans les chiffres d'affaires du Preneur, tous les rabais, remises, ristournes, ainsi que restitutions de commandes annulées, effectuées dans le cadre des opérations normales du Preneur à des clients du chef de marchandises retournées ou échangées.

Le Preneur pourra installer dans le Local des bornes internet/terminaux de vente en ligne ou toute autre installation permettant à sa clientèle de commander des produits qu'elle se fera livrer à son domicile ou dans le Local ou à tout autre endroit et qu'elle paiera soit sur place par cartes bancaires ou autres, soit au lieu de livraison mais ce, sous la réserve expresse que lesdites bornes/terminaux de vente en ligne ou installations soient munies d'un procédé électronique ou logiciel de comptabilisation périodique des ventes permettant au Bailleur de contrôler le chiffre d'affaires réalisé par le Preneur par l'intermédiaire de ces bornes/terminaux de vente en ligne.

12 B - REMISES DES DECLARATIONS

Quelles que soient les modalités de calcul du loyer, le Preneur remettra au Bailleur :

- dans les dix jours consécutifs à la fin de chaque mois une déclaration certifiée sincère et véritable signée par lui ou par tout délégué dûment habilité et comportant le relevé du chiffre d'affaires réalisé pendant le mois échu. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Bailleur puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails, notamment pour les besoins statistiques.

- dans les soixante 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, comprenant mention du chiffre d'affaires total hors taxes de l'année écoulée, la décomposition du chiffre d'affaires hors taxes et toutes taxes comprises par mois civil ainsi que le nombre de tickets de caisse émis afin de permettre la détermination du nombre de clients par année civile et, si le Bailleur le sollicite, le double de la déclaration du chiffre d'affaires déposée à l'Administration Fiscale.

Le Preneur devra prendre toutes dispositions utiles afin de procéder dans la déclaration à une ventilation du chiffre d'affaires selon les branches d'activités de manière à permettre au Bailleur de s'assurer du respect de la clause d'activité et notamment de la part des éventuelles activités accessoires.

12 C - SANCTIONS

En cas de non communication par le Preneur du chiffre d'affaires annuel certifié ou mensuel, le Bailleur sera fondé à réclamer sans formalités préalables 150 € hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard à compter du 1er mars de l'année suivant l'année considérée pour le chiffre d'affaires annuel et 100 € hors taxes d'indemnité par jour de retard à partir du 11ème jour pour le chiffre d'affaires mensuel.

Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que celles relatives au Loyer.

En cas de contrôle des comptes du Preneur ou toute personne habilitée, et si le chiffre d'affaires réel s'avère supérieur au chiffre d'affaires déclaré, le Bailleur sera en droit, non seulement de réclamer au Preneur le remboursement des frais de contrôle, le complètement de loyer, mais de lui demander le versement pour l'année considérée d'un supplément de loyer égal au double de celui qui sera facturé à la suite du contrôle.

12 D - CONTROLE

Le Preneur tiendra ou fera tenir à la disposition du Bailleur ou de tout organisme comptable que celui-ci aura désigné des livres et documents comptables précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui ou par toute personne par lui autorisée sur, dans ou à partir du Local. Le Preneur devra faire apparaître clairement les composantes du chiffre d'affaires. Ces livres et documents devront être conservés de manière à permettre le contrôle du Bailleur et seront communiqués au Bailleur dans le mois de la demande qui sera faite. La comptabilité du Preneur devra être analytique et porter exclusivement sur l'exploitation dans, sur et à partir du Local. La présente clause a pour unique objectif de permettre au Bailleur la détermination du loyer proportionnel.

13) CHARGES ET TRAVAUX, TAXES, IMPOTS, REDEVANCES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES A USAGE COMMUN ET/OU A UTILITE COMMUNES ET AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

D'un commun accord entre les Parties, le Loyer est considéré comme net de toutes charges, travaux, impôts, taxes, redevances et accessoires pour le Bailleur à la seule exception des charges, travaux, impôts, taxes, redevances et accessoires qui ne peuvent être imputés au Preneur en application des dispositions de l'article R.145-35 du code de commerce.

i. Le Preneur devra régler directement l'ensemble des charges privées afférentes au Local ainsi que toutes ses consommations personnelles d'eau, d'électricité et téléphoniques, selon les indications de ses compteurs et relevés, sans que le Bailleur en soit responsable.

ii. Le Preneur devra régler au Bailleur ou au mandataire qu'il aura désigné la quote-part correspondant au Local, telle qu'éventuellement pondérée dans les conditions ci-après définies, des charges, travaux, impôts, taxes, redevances relatifs aux Parties communes et privées à usage commun et/ou à utilité collective du Centre Commercial et de l'Ensemble immobilier à l'exception des charges, travaux, impôts, taxes, redevances non répercutables au Preneur tels que limitativement énumérés à l'article R.145-35.