

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

Les Parties communes et privées à usage commun et/ou à utilité commune (ci-après les « Parties Communes ») concernent la totalité des éléments de structure, de surfaces intérieures ou extérieures, des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privée et qui sont affectés à l'usage commun et/ou à l'utilité commune de tous les exploitants et/ou usagers du Centre Commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, et les Parties communes définies le cas échéant par le règlement de copropriété, son état descriptif de division et leurs modificatifs éventuels.

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

Les Parties Communes et équipements à usage commun et/ou d'utilité collective (ci-après les Equipements Communs) concernent notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les parkings et leurs abords, les espaces verts –intérieurs ou extérieurs- ou les espaces non utilisés,
- le mobilier urbain, les installations d'agréments telles que jeux d'eau, installations et jeux pour enfants, etc),
- les passages, routes pour camions, voitures et autres véhicules et leurs aires de chargement ou de déchargement,
- les promenoirs, trottoirs,
- les V.R.D, les canalisations et les réseaux communs tels que le réseau d'éclairage, d'incendie et d'eau, de climatisation, chauffage, V.M.C les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout à l'égout, les bassins de rétention, les stations de relevage, et leurs équipements,
- les abris publics, les abris vélos et fumoirs, 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, etc...
- l'ossature en maçonnerie, en béton ou métallique,
- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité de l'immeuble
- les poteaux, façades, dalles, murs, galeries, arcades,
- les toitures, verrières, portes, lignes de vie, gardes corps, toutes les terrasses accessibles ou non accessibles jusque et y compris la couche d'étanchéité,
- les circulations intérieures horizontales et verticales, couvertes ou non couvertes telles que mail (mall), rues, couloirs, gaines, rampes, et leurs équipements tels que escaliers, liaisons mécaniques (trottoirs roulants, ascenseurs, escalators, monte-charges) etc ...
- les locaux de collecte des déchets, les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité, les toilettes, etc...,
- Les équipements qui permettent d'assurer la sécurité incendie tels que les équipements de communication des agents, extincteurs, sprinklers, r.i.a, colonnes sèches ou humides, centralisateur de mise en sécurité incendie, unité de gestion centralisée des issues de secours etc.
- les dispositifs de fermeture des accès du Centre commercial et/ou de l'Ensemble Immobilier, les systèmes de guidage à la place, l'équipement de péage du parking
- les enseignes et antennes collectives intérieures/extérieures 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,
- les réseaux informatiques et « wifi » qui relient par des ondes radio les ordinateurs ou tout autre procédé de substitution,
- les machines de bureaux ou périphériques, etc ...
- et tous leurs accessoires, équipements et installations techniques.

13 B 1 – Charges imputables au Preneur

13 B 1.1- Généralités

Les charges, travaux, salaires et rémunérations des Parties Communes (ci-après « les Charges ») ou collectives imputables au Preneur correspondent aux dépenses exposées par le Bailleur du fait de la propriété, de la location ou du fonctionnement du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier.

Si le Centre commercial et/ou l'Ensemble immobilier est organisé en copropriété, en division en volume, ou les deux dans les ensembles immobiliers complexes, les Charges correspondent notamment aux dépenses exposées directement et/ou indirectement par le Bailleur du fait de la propriété ou du fonctionnement de ses lots de copropriétés ou volumes.

Aux Charges peuvent également s'ajouter la refacturation au Preneur d'une quote-part des charges, travaux, honoraires et rémunérations dont le Bailleur est redevable en sa qualité de membre d'une association syndicale libre et/ou d'une association foncière urbaine.

Ces montants sont susceptibles de varier suite à des modifications de l'organisation juridique du Centre commercial et/ou de l'Ensemble immobilier ou à des travaux de modification, d'extension, de surélévation ou créations nouvelles.

Les Charges, dès lors que les prestations correspondantes sont fournies, sont les suivantes :

13B 1.2 - Charges de fonctionnement

- 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 ;

- L'entretien/réparation des réseaux de distribution d'eau potable jusqu'au Parties privées ;

- Les frais de nettoyage, d'élimination des déchets, tri sélectif, compactage ;

- Les frais d'électricité, d'eau, de gaz, de chauffage, fuel, de ventilation, climatisation, VMC, réfrigération ;

- Les frais de nettoyage, entretien, déneigement, réparation, refécution des voies et V.R.D ;

- Les frais d'entretien des espaces verts et leur refécution ;

- Le coût d'acquisition, de location, de crédit-Bail, de réparation/maintenance/entretien/refécution/remplacement/modification ou renouvellement de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du centre commercial et de l'ensemble immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, 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 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

- Le coût d'acquisition/location/crédit-

Bail/réparation/maintenance/d'entretien/refécution/remplacement/modification ou renouvellement de l'équipement commun ou collectif, de l'agencement, du mobilier, des installations numériques / digitales, de l'équipement des bureaux administratifs et des locaux de sécurité, de la décoration d'ambiance, des fleurs, plantes, arbres, musique, des parfums d'ambiance, objets publicitaires, systèmes ou consommables polysensoriels,

Tous travaux et prestations concernant les Parties Communes ainsi que les Equipements Communs du Centre commercial et de l'Ensemble immobilier, résultant :

1° soit d'entretien, de ravalement, de réparations, et notamment de toitures, verrières, terrasses et de façades de l'immeuble,

2° soit de renouvellement, de remplacement, de réfection, de création, d'améliorations, modifications ou de réparations,

3° soit de travaux de second œuvre,

et ce même si les travaux, visés aux 1°, 2° et 3° ci-dessus :

- sont occasionnés par la vétusté, par dérogation à l'article 1755 du code civil, par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence des matériaux et équipements et/ou

13B 1.3- Travaux

- 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 VIGIPRATE ;
- L'entretien/maintenance/réparation/remplacement et vérifications réglementaires des portes coupe-feu des Parties communes ou collectives de l'Ensemble immobilier ;
- Les abonnements spécifiques (redevances fréquences radio, abonnement et consommation de la ligne directe TASAL) ;
- Achats/remplacement/entretien et vérifications réglementaires des équipements communs ou collectifs dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audiovisuel, équipement téléphonique, téléphones portables, talkies-walkies, extincteurs ; Les réparation/entretien/remplacement/maintenance et fonctionnement et vérification réglementaire des systèmes de sécurité incendie (SSI) : centrale de détection, têtes de détection et centrale de mise en sécurité incendie ;
- Les frais, dépenses, charges liées à la sécurité incendie de l'Ensemble Immobilier ;
- Charges d'association syndicale libre, d'association foncière urbaine ;
- Stipulations générales ;
- Les contributions au fond commun pour l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du centre commercial dans la limite des montants définis à l'article 20 des articles 13.B.1.3 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 et primes d'assurances générés par la réalisation des travaux et prestations visés à l'article 13.B.1.3 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 et primes d'assurances contractées par le Bailleur, 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,
- 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, affranchissements, fournitures administratives, frais d'actes et de contentieux, frais bancaires, téléphone ;

- sont justifiés par la réglementation administrative en vigueur et/ou à venir, et/ou par l'amélioration de la performance environnementale et le développement durable, et/ou encore par l'intérêt général du Centre et/ou résultent d'une injonction administrative,

- résultent de malfaçons

Les travaux d'association syndicale libre et/ou d'association foncière urbaine.

13B 1. 4 - Salaires et rémunérations

- Les rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures prestataires chargées notamment des contrats d'entretien/maintenance/entretien/nettoyage, des vérifications et contrôles, des réparations, travaux, de l'élimination des déchets, tri sélectif, compactage, de la circulation, de la surveillance/ sécurité incendie/ gardiennage / télésurveillance, du chauffage, des services à la clientèle des Parties communes ou d'utilité commune et des équipements communs ;

- Les honoraires de courtage pour les assurances ;

- Le cas échéant, en cas de gestion par un tiers du parking que ce dernier soit ou non la propriété du Bailleur, les honoraires et/ou redevances acquittées par le Bailleur du chef de cette gestion externe, le coût éventuel résultant d'une location /redevance ;

- Les frais et honoraires liés aux éventuelles certifications environnementales ;

- Les frais et honoraires liés au dépôt, à l'exploitation et à la protection des marques et noms de domaine et à la gestion du site internet du centre commercial ;

- 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 tout fixé forfaitairement à 15% maximum du montant global hors taxes des charges visées à l'article 13 B ;

- La rémunération du gestionnaire du fond commun pour l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du centre commercial qui sera le Bailleur ou un mandataire de celui-ci pour un montant de 15% (quinze pourcent) hors taxes du montant total hors taxes de la Contribution annuelle (cf article 5 H des stipulations particulières).

13 B 1.5 – Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des Charges.

13 B 2 – Charges imputables au Bailleur

Au regard de l'inventaire susvisé et afin de se conformer à l'obligation de répartition visée à l'article L.145-40-2 du code de commerce, il est précisé que demeurent à la charge du Bailleur, les charges et travaux des Parties Communes, limitativement énumérées à l'article R 145-35 du Code de commerce :

- 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 ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le local dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

13 C – INVENTAIRE DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

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

Les impôts, taxes et redevances des Parties Communes (ci-après « les impôts ») facturés selon la répartition prévue à l'article 13 E ci-dessous, classification C 3 : Charges spéciales taxes foncières boutiques correspondent aux sommes réglées à ce titre par le Bailleur du fait de la propriété, location ou du fonctionnement de la Galerie. Si celle-ci est organisée en copropriété, en division en volumes ou les deux dans les ensembles immobiliers complexes, les impôts correspondent aux impôts payés directement et/ou indirectement par le Bailleur.

Le montant des impôts est susceptible de varier suite à des modifications de l'organisation juridique de la Galerie ou à des travaux de modification, d'extension ou de surélévation affectant les Parties communes et/ou d'utilité commune.

13 C 1 – Impôts, taxes et redevances inhérents à l'Ensemble immobilier imputables au Preneur

Les impôts, taxes et redevances inhérents à l'Ensemble immobilier imputables au Preneur sont les suivants :

- 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, présente 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 visées ci-dessus lesquels 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 Bailleur informera le Preneur des impôts nouveaux dont il sera redevable.

Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des impôts, taxes et redevances.

13 C 2 – Impôts, taxes et redevances inhérents à l'Ensemble immobilier imputables au Bailleur

Les impôts – taxes et redevances inhérents à l'Ensemble immobilier imputables au Bailleur sont les suivants :

- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage de l'Ensemble immobilier ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

13 D – INFORMATIONS

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur a fourni au Preneur lors de la régularisation du Bail les informations suivantes :

- Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois derniers exercices précédant la signature du présent Bail et leur coût.

- Etat prévisionnel des travaux à réaliser par les propriétaires du centre commercial, dont le Bailleur, au cours des trois années postérieures à la signature du Bail assorti d'un budget prévisionnel.

Par la suite le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois de la fin de chaque période triennale :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes au titre des Parties Communes en précisant leur coût.
- Un état prévisionnel des travaux que les propriétaires du centre commercial envisagent de réaliser au cours des trois années suivantes assorti d'un budget provisionnel.

13 E - REPARTITION DES CHARGES ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR

Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur une participation aux Charges (telles que définies à l'article 13 B des Stipulations générales) et Impôts (tels que définis à l'article 13 C des Stipulations générales) des Parties Communes qui ont été définies ci-dessus au 13A ;

La répartition des Charges et Impôts entre les différents locataires du Centre commercial sera effectuée en fonction de la surface exploitée par le Preneur par rapport à la surface totale exploitée du Centre commercial.

Dans la commune intention des Parties :

- La surface exploitée par le(s) Preneur(s), ci-après « Surface(s) Exploitée(s) », est celle qui est retenue à l'article 8.B des conditions générales ;
- La surface totale exploitée du Centre commercial, ci-après « la Surface Totale Exploitée » est la surface retenue pour la Grande Surface à laquelle on additionne les Surfaces exploitées.

a) une fraction définie en millièmes "A" des dépenses communes générales à répartir entre la Grande surface et Surfaces Exploitées des boutiques (constituant le Centre commercial) selon la classification de fonctionnement suivante :

- A0 : Charges communes Association syndicale libre
- A1 : Charges communes générales
- A2 : Charges communes bâtiments
- A3 : Charges communes mail
- A4 : Charges communes déchets

b) une fraction définie en millièmes "B" des dépenses communes de chauffage-climatisation à répartir uniquement entre les Surfaces Exploitées des boutiques de la Galerie, en y incorporant la grande surface dans le cas de sources d'approvisionnement communes ; selon la classification de fonctionnement suivante :

- B : Charges communes chauffage climatisation

c) une fraction définie en millièmes "C" des dépenses relatives uniquement aux Surfaces Exploitées des boutiques de la Galerie selon la classification de fonctionnement suivante :

- C1 : Charges communes spéciales boutiques
- C2 : Charges spéciales enseignes boutiques
- C3 : Charges spéciales taxes foncières boutiques
- C4 : Charges spéciales déchets boutiques
- C5 : Charges spéciales chauffage climatisation boutiques

1) Le calcul des millièmes "A" se fera de la manière suivante :

$$\text{Quote-part en millièmes} = \frac{\text{Surface Exploitée du Local}}{\text{Surface Totale Exploitée}} \times 1000$$

2) Le calcul des millièmes "B" se fera de la manière suivante :

$$\frac{\text{Surface Exploitée du Local}}{\text{Surface Totale Chauffée}} \times 1000 = \text{Quote-part en millièmes}$$

La définition de la Surface Totale Chauffée est la suivante :

- S'il existe des compteurs spécifiques pour les boutiques : la Surface Totale Chauffée est la surface du mail
- Dans le cas contraire, la Surface Totale Chauffée est la surface du mail additionnée des Surfaces Exploitées des boutiques

3) Le calcul des millièmes "C" se fera de la manière suivante :

$$\frac{\text{Surface Exploitée du Local}}{\text{Addition des surfaces retenues pour les boutiques}} \times 1000 = \text{Quote-part en millièmes}$$

Les surfaces retenues sont :

a) pour les boutiques, les coefficients de pondération seront les suivants :	La totalité de la Surface Exploitée	1,00
	Mezzanine et réserves non contiguës au Local	0,50
	Terrasse intérieure	1,00
	Terrasse extérieure	0,50

b) pour la grande surface, les coefficients de pondération seront les suivants :
Les surfaces seront assorties des coefficients suivants :

=	1,00	- surface de vente
=	1,00	- bureaux
=	0,50	- réserves - ateliers
=	0,10 *	- auvents
=	0,10 *	- station service
		(1 pompe = 400 m² forfaitaire)

* Ces surfaces ne participent en aucun cas aux millièmes "B"

Il est ici précisé que le Bailleur informera le Preneur en cours de Bail des modifications qui pourraient être apportées à cette répartition.

Le Preneur paiera ses charges par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer.

Ne seront pas imputés au Preneur les Charges imputables des locaux vacants de la Galerie ou de l'Ensemble immobilier ainsi que la part des Charges n'ayant pu être imputée à un ou plusieurs locaux du fait d'un éventuel plafonnement de leurs charges à l'exception des pondérations ci-dessus mentionnées.

13 F - FONDS DE ROULEMENT POUR LES TRAVAUX

Le Bailleur, ou tout mandataire qu'il aura désigné, se réserve la faculté de réclamer au Preneur, à titre de fonds de roulement, sa quote-part d'une somme égale au quart du budget prévisionnel annuel de travaux. Ce fonds de roulement ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ du Local, il lui sera remboursé à la clôture des comptes de l'exercice au cours duquel aura eu lieu son départ des lieux, après déduction éventuelle de toutes les sommes dues au titre des charges communes.

Conformément aux dispositions de la directive TVA 2010/45/UE relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne les règles de facturation transposée par les décrets 2013-346 et 2013-350 des 24 et 25 avril 2013, les Parties sont convenues que le Bailleur aura la faculté d'établir des factures électroniques qui seront alors communiquées au Preneur via le service informatique mis en place par le Bailleur, ce que le Preneur accepte expressément.

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, au plus tard à la date de prise d'effet des présentes et pendant tout le cours du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels, une adresse mail valide permettant la réception desdites factures électroniques qui lui seront envoyées par mail.

Le Preneur s'oblige à payer trimestriellement et d'avance le Loyer ainsi qu'une provision pour les Charges, Impôts, contribution au fonds commun au Bailleur ou à son mandataire en son siège ou en tout autre endroit qu'il désignera, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail par prélèvement automatique bancaire.

14 A Provision de Loyer

En cas de loyer variable assorti d'un loyer minimum garanti, le Preneur devra verser trimestriellement (au 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre) et d'avance au Bailleur une provision équivalente à la moyenne trimestrielle du total du Loyer du au titre de l'année civile précédente (étant précisé que ce Loyer ne peut être inférieur au Loyer Minimum Garanti indexé).

Le 31 mars de chaque année et au vu des justificatifs du chiffre d'affaires prévus par ailleurs, le Preneur versera au Bailleur le solde de la régularisation du pour l'année civile écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à la somme due, la différence sera restituée au Preneur.

Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus et pour la première année d'exploitation du Local, l'assiette du loyer variable sera constituée par le chiffre d'affaires réalisé entre la date de début d'exploitation et le 31 décembre de l'année correspondante. Le Preneur versera au Bailleur un loyer sur la base du Loyer Minimum Garanti puis le montant global du loyer variable le 31 mars suivant l'année de l'ouverture.

En cas de retard dans le règlement de tout ou partie du loyer variable, celui-ci sera productif automatiquement et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable, d'intérêts au taux d'intérêt légal majoré de 3 points, tout trimestre commencé étant dû entier.

14 B Provision pour Charges

Le Bailleur ou le mandataire qu'il aura désigné établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les Charges communes, et Impôts à répartir tels que définis à l'article 13 des Stipulations générales.

Les Charges et les Impôts sont dus au Bailleur à compter de la prise d'effet du Bail.

A compter de la prise d'effet du Bail, le Preneur s'oblige à payer en même temps que le Loyer, au Bailleur ou à son mandataire, une provision trimestrielle calculée sur la base du budget prévisionnel. L'état récapitulatif annuel mentionné à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, ci-après « l'arrêté des Charges », qui inclut le cas échéant la liquidation des comptes de Charges et les remboursements ou appels des écarts par rapport aux provisions appelées sera communiqué au Preneur selon les dispositions légales ou réglementaires en vigueur

A réception de l'arrêté des Charges, le Preneur versera au Bailleur ou à son mandataire le solde de la régularisation du pour l'année écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à l'arrêté des Charges, la différence sera restituée au Preneur.

14 C Prélèvement automatique

Le Preneur s'engage à consentir au Bailleur un mandat de prélèvement SEPA autorisant le Bailleur à émettre un (des) Euro prélèvement(s) payable(s) sur le compte désigné et autorisant sa banque à débiter le compte désigné du montant du (des) Euro prélèvement(s) correspondant aux loyers en principal, Charges, accessoires et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au titre du Bail.

Le Preneur s'engage à maintenir ce mandat de prélèvement SEPA au besoin par constitution d'un autre compte bancaire pendant la durée du Bail, de ses renouvellements ou prorogations éventuels.

En cas de non délivrance par le Preneur du mandat de prélèvement SEPA, le Bailleur sera fondé à réclamer 80 € hors taxes d'indemnité par jour calendaire de retard, à compter de la date de prise d'effet du Bail. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

La mise en place d'un mandat de prélèvement SEPA constitue pour le Bailleur une clause essentielle et déterminante. Toute opposition effectuée par le Preneur audit prélèvement pourra entraîner, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire.

14 D Imputation des paiements

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

- Frais de recouvrement et de procédure,

- Pénalités et sanctions,

- Dommages et intérêts,

- Intérêts,

- Droit d'entrée, prestations aux travaux,

- Dépôt de garantie, rajustement du dépôt de garantie,

- Créances de loyers, indemnités d'occupation, provisions et reddition de charges, contributions au fonds commun : concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux,

- Impôts et taxes

A l'intérieur de chacun de ces postes, priorité sera donnée aux locaux annexes par préférence au local principal.

15) EXPLOITATION COMMERCIALE

15 A - GARNISSEMENT

Le Preneur s'oblige à tenir le Local constamment garni de meubles, 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 du présent Bail.

Le Preneur s'oblige à détenir dans le Local, en permanence, une quantité suffisante de marchandises pour pouvoir satisfaire les demandes de la clientèle qui se rend dans le Local pour simultanément y effectuer des achats et les retirer, et conserver à cette fin un personnel suffisant.

15 B - MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION

Le Preneur s'oblige à :

- entreprendre son exploitation à compter de la date d'ouverture du Local au public. A défaut de respecter cette date, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, de plein droit et sans mise en demeure préalable d'une indemnité forfaitaire journalière égale à 500 € (cinq cent euros) hors taxes en réparation du préjudice subi du fait du retard de la mise en exploitation du Local, 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 ;

- maintenir, à compter de la date d'ouverture du Local au public, le Local en état permanent d'exploitation effective et normale ;
- exploiter de façon continue la surface de vente exacte mentionnée aux Stipulations Particulières. A défaut de respecter cette obligation, le Preneur en assumera seul les conséquences juridiques et financières et garantira le Bailleur contre tout préjudice. Cette obligation est une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le présent Bail. En cas d'infraction, le Bailleur pourra alors se prévaloir de la clause résolutoire sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts notamment en cas de perte partielle ou totale de l'autorisation d'exploitation commerciale dont dépend le Local ; Le Preneur fournira annuellement dans les 60 jours consécutifs à la fin de chaque année civile la copie de la déclaration faite à la Caisse nationale du régime social des indépendants. Il fournira dans le même délai, sa déclaration TASCOM. Le Preneur accepte par le présent Bail de laisser au Bailleur ou à la personne qu'il aura mandatée, y compris un officier ministériel et un géomètre, le droit de pénétrer dans le local en respectant un préavis de huit jours aux fins de vérifier le respect de l'obligation. Les frais éventuels seront à la charge du Preneur mais uniquement en cas de constatation de l'infraction.
- ne pas pratiquer dans le Local de soldes de marchandises en dehors des soldes légales définies par l'article L.310-3, I, al 1 du Code de commerce et de liquidations de stocks en dehors des liquidations autorisées avant cession ou travaux d'aménagements aux termes de l'article L.310-1 du Code de commerce et à remettre au Bailleur 15 jours avant le démarrage des soldes copie de la déclaration préalable effectuée auprès de l'autorité administrative. De même toute vente aux enchères, même sur décision de justice, est interdite dans la Galerie sauf dérogation expresse du Bailleur ;
- n'installer dans le Local aucun appareil à distribution automatique ou autres fonctionnant avec des pièces de monnaie ou jetons, sans autorisation du Bailleur sous forme d'avenant au Bail ;
- ne pas faire supporter aux planchers et/ou aux plafonds de charges excessives,
- n'exercer aucune activité susceptible de donner lieu à plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, n'apporter aucune perturbation aux réseaux WIFI du Centre Commercial ou des autres locaux ou propriétaires exploitants du Centre Commercial ;
- respecter toute réglementation présente ou à venir et à en supporter les conséquences en matière de sécurité, d'urbanisme, d'environnement et de santé publique (et notamment celles relatives à l'amiante, à l'élimination et au tri sélectif des déchets, à la lutte contre le bruit, à la législation sur l'eau, etc.), et s'engager à n'exercer dans les lieux aucune activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la sécurité, la santé publique ou l'environnement ;
- être à jour du paiement de l'ensemble de ses contributions sociales. Le Preneur fournira annuellement au Bailleur, dans les 60 jours consécutifs à la fin de chaque année civile, la copie de la déclaration faite à la Caisse nationale du régime social des indépendants ;
- s'équiper à ses frais du matériel afin de pouvoir accepter une carte de paiement aux conditions habituelles du marché et/ou de fidélité dont le Centre Commercial ou l'Ensemble Immobilier pourrait s'équiper, dans le but d'offrir à la clientèle un service utilisable chez tous les commerçants et prestataires de services, et d'apporter à tous les partenaires commerçants un moyen de fidéliser la clientèle. Le Preneur déclare qu'il acceptera cette carte comme moyen de paiement de ses clients.
- conserver le Local ouvert et éclairé en faisant fonctionner les installations individuelles de climatisation pendant toute l'année sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par le règlement intérieur du Centre Commercial annexé aux présentes et qui, à défaut, ne seront pas différents de ceux pratiqués par la Grande Surface, sous la seule réserve des dispositions législatives, réglementaires ou préfectorales contraires. Cette obligation constitue une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur.
- Plus généralement, le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, au mandataire du Bailleur, aux autres propriétaires, aux colocataires ou au Président de l'Association des Commerçants, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

- les installations techniques, les vitres ou vitrages, les accessoires, l'équipement et la devanture (en ce compris la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire).
 - les portes coupe-feu et les portes automatiques du Local, les façades partielles ou totales extérieures du Local (en ce compris leur ravalement, les aménagements architecturaux spécifiques de façades, etc.) ;
 - les escaliers mécaniques, montes charges, escalators, ascenseurs ;
 - les systèmes de chauffage et de climatisation, réfrigération, VMC ;
 - les réseaux d'incendie et les réseaux d'évacuation des eaux ;
 - les équipements et / ou installations du local (compactage, installation de sécurité, système de contrôle de surveillance [vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur du local]) ;
 - les aménagements intérieurs ;
 - limitative, pour la totalité du Local et des équipements dont il bénéficie, en ce compris :
(en ce compris les réglementations environnementales relatives à l'amiante ou résultant des lois dites "Grenelle I et II") ou encore résultent d'une injonction administrative, sans que cette liste soit
- Le Preneur s'oblige pendant la durée du Bail, de sa prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels à assurer à ses frais l'entretien, la sécurité, la propreté, le renouvellement, le remplacement et l'achat de matériel neuf (notamment qui serait nécessaire par l'évolution des techniques ou par l'obsolescence), l'armélioration, la mise aux normes (y compris par création), les réparations grosses ou menues sans aucune distinction, à l'exception toutefois des réparations strictement énumérées par l'article 606 du code civil, et même si ces travaux sont occasionnées par vétusté ou force majeure, par dérogation à l'article 1755 du Code civil, ou sont justifiées par les textes législatifs ou résultent de textes administratifs en vigueur ou à venir (en ce compris les réglementations environnementales relatives à l'amiante ou résultant des lois dites "Grenelle I et II") ou encore résultent d'une injonction administrative, sans que cette liste soit

16 A 1 – Charges des réparations/entretien du Local imputables au Preneur

16 A - CHARGE DES REPARATIONS/ENTRETIEN

16) ENTRETIEN – REPARATIONS – TRAVAUX DU LOCAL

L'exercice de certaines activités, avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence, pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ses activités, le Bailleur ne pouvant en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans le Local.

Les notifications éventuellement adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire, au nom du Bailleur [après accord écrit de celui-ci], tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant l'engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

15 C - AUTORISATIONS

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

En cas de défaillance du Preneur, le Bailleur fera effectuer les réparations, après une mise en demeure adressée valablement au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception et restée plus de trente (30) jours sans réponse. Le Preneur devra rembourser ces réparations au Bailleur dans les quinze (15) jours de la réception de la facture correspondante.

En cas de non remboursement dans les délais, le Bailleur aura la faculté si bon lui semble de se prévaloir de la clause résolutoire.

Afin de se conformer aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, les charges des Parties privatives limitativement énumérées à l'article R.145-35 du code de commerce resteront à la charge du Bailleur.

16 A 2 – Charges des réparations/entretien du Local imputables au Bailleur

Sont imputables au Bailleur, les charges des réparations / entretien du local suivantes :

-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 ;

-Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ;

-Les honoraires de gestion des loyers.

16 B - TRAVAUX DU PRENEUR DANS LE LOCAL (INITIAUX OU EN COURS DE BAIL) :

Le Preneur s'interdit de faire dans le Local aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction notamment de mezzanine, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par lui.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'Architecte du Centre Commercial (ou du spécialiste dûment mandaté par le Bailleur) dont les honoraires seront à la charge du Preneur qui sera tenu d'utiliser les entreprises de gros-œuvre, d'électricité et de protection et de détection incendie du Centre Commercial dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

Pour la réalisation de ses travaux d'aménagement, le Preneur s'engage à respecter le cahier des charges techniques annexé au Bail. Le Preneur s'engage à ne pas utiliser de matériaux pouvant contenir de l'amiante et/ou du plomb, et/ou toute autre substance qui serait ou viendrait à être prohibée par les textes. A défaut, il sera tenu de remettre à ses frais et sous sa responsabilité le Local et ses aménagements en conformité avec les textes et/ou le Bail. Par ailleurs, il supportera la charge de toutes réparations, transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité et la législation à venir. En aucune façon, et pour quelques raisons que ce soient, le Preneur ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Tous travaux d'aménagement, embellissement, amélioration, installation, réalisés par le Preneur dans le Local y compris les aménagements et autres, devenus ou non immeubles par destination, le seront sans indemnité ni participation aucune à la charge du Bailleur. Ils deviendront propriété du Bailleur en fin de Bail pour quelque cause que ce soit (notamment en cas d'acquisition de la clause résolutoire) sans indemnité à sa charge.

Le Bailleur pourra de manière distincte demander le rétablissement du Local dans son état primitif aux frais du Preneur, ce qu'il aura le droit de requérir même s'il a autorisé lesdits travaux.

Le Preneur renonce en outre à se prévaloir de l'ensemble des dispositions dudit article R.145-8 du code de commerce et de celles de l'article L.145-34 du Code de Commerce.

Le Preneur s'oblige à :

- souffrir sans indemnité ni réductions de loyer toutes réparations, tous travaux, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toutes modifications, surélévations, améliorations ou même constructions nouvelles, réalisées dans l'environnement, notamment dans la Galerie Marchande, le mail du Centre Commercial, les Parkings, l'Ensemble Immobilier ou les terrains et voiries adjacents, réalisés par le Bailleur, les autres propriétaires ou locataires de l'Ensemble Immobilier, l'administration ou tous tiers, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil ;

- faire place nette, à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, agencements divers, canalisations et appareils qu'ils soient intérieurs ou extérieurs et dont la dépose serait nécessaire ;

- supporter et exécuter à ses frais, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, de chauffage, du téléphone, ou de télédistribution.

16 D - INFORMATION

Le Preneur s'oblige à informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans le Local quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

17) IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES DU LOCAL

17.A Impôts, taxes et redevances inhérents au Local imputables au Preneur

Le Preneur s'oblige à :

- satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquéié à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, et tous autres impôts redevances, taxes et autres droits, présents ou à venir, relatifs au Local et à son utilisation et dont les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquéié à ce sujet,

- justifier de leur acquit à toutes réquisitions et, en tout cas, huit jours au moins avant le départ en fin de Bail

- rembourser au Bailleur, ou à tout mandataire qu'il aura désigné, en sus du loyer et des Charges la quote-part correspondant au Local, et calculée comme pour les Charges Communes et Impôts des Parties Communes (article 13 E ; dépenses relatives uniquement aux locaux de la Galerie, classification C3), les taxes, redevances et impôts (ci-après « les impôts ») afférentes aux locaux loués et à la Galerie de façon à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit entièrement net pour lui à la seule exception des impôts, taxes, et redevances non imputables au Preneur en application de l'article R.145-35 3° du code de commerce.

Les Impôts, taxes et redevances inhérents au Local imputables au Preneur sont notamment les suivants :

- 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,

- de la purge du droit de préemption du Bailleur tel que prévu ci-dessous à l'article 18 C ;

fonds de commerce, sous réserve :

Le Preneur pourra toutefois céder son droit au Bail, en totalité uniquement, à l'acquéreur de son

Toute cession du seul droit au Bail est interdite.

18 B - DROIT DE CESSION

La domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle preneuse à Bail dans le Local est interdite. La domiciliation du Preneur dans le Local devra cesser dès son départ.

Il est interdit au Preneur de donner son fonds en location-gérance, sauf autorisation préalable expresse du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par lui. Le cas échéant l'autorisation de location-gérance n'emportera pas d'avantage de novation aux stipulations du présent Bail en ce qui concerne notamment le loyer.

Il est interdit au Preneur de sous-louer, de domicilier ou de se substituer toute personne morale ou physique même temporairement et à titre gratuit dans le Local, sauf autorisation préalable expresse du Bailleur sous forme d'avenant au Bail et dans les conditions définies par lui. Le cas échéant, l'autorisation de sous-location - totale ou partielle - ne portera aucune atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du Local expressément stipulée par les Parties ; elle ne devra, d'autre part, comporter aucune modification aux règles de détermination du loyer.

18 A - SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE - DOMICILIATION

Toute violation d'une seule des stipulations du présent article 18, qui toutes sont substantielles, entraînera de plein droit, si bon semble au Bailleur, la résolution du Bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

FONDS DE COMMERCE

18) SOUS LOCATION - LOCATION GERANCE - DOMICILIATION - CESSION DU DROIT AU BAIL OU DU

Les impôts – taxes et redevances inhérents au local imputables au Bailleur sont les suivants :
Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'usage du local ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement

17 B – Impôts, taxes et redevances inhérents au Local à la charge du Bailleur

Etant ici précisé que l'intégralité des impôts relatifs d'une part aux Parties Communes et d'autre part aux locaux peut, le cas échéant, être appréciée globalement à l'échelle de la Galerie dont dépend le local objet du présent Bail. La quote-part correspondant au Local sera dans ce cas facturée globalement, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre Parties communes et locaux.

- Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage et de stationnement (TSCBS article 231 ter CGI),
- Taxe 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, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur local.
- 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 visées ci-dessus lesquels 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 Bailleur informera le Preneur des impôts nouveaux dont il sera redevable.

- du paiement préalable par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui serait redevable, à quelque titre que ce soit.

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

Le Preneur restera garant solidaire du cessionnaire, sans bénéfice de discussion ni de division, pour le paiement du Loyer, des charges et de leurs accessoires, et plus généralement pour le respect et la bonne exécution de l'ensemble des clauses du Bail.

Cette garantie solidaire sera limitée à trois ans à compter de la date d'effet de la cession.

La garantie solidaire ne s'appliquera pas dans l'hypothèse où le Bailleur aurait mis en œuvre le droit de préemption à son profit ou au profit d'un tiers.

La cession devra être constatée par acte authentique dont le texte intégral et définitif devra être préalablement notifié au Bailleur quinze jours au moins avant la signature.

Le Bailleur sera appelé à concourir à la cession mais le cas échéant son intervention n'empêchera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations du Bail en vigueur.

A cette occasion, il sera établi par les soins du Bailleur un avenant d'agrément de cession dont le coût sera supporté par le cessionnaire.

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 dans les conditions prévues aux Stipulations Particulières.

Par ailleurs dans toutes les hypothèses de transfert du présent Bail, même en cas de fusion, scission de sociétés, de transmission universelle de patrimoine (TUP) ou d'apport partiel d'actifs, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'Article 1690 du Code civil, dans le mois de la signature aux frais du Preneur.

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.

De la même manière, le Cédant convoquera pour la même date, le Cessionnaire de telle sorte que cet état des lieux soit opposable à l'ensemble des Parties : Bailleur, Cédant, Cessionnaire.

Par ailleurs, si cet état des lieux est établi par huissier, les frais en seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Cédant. En tant que de besoin le Preneur autorise tout Huissier envoyé par le Bailleur à pénétrer dans les locaux à l'effet d'établir cet état des lieux. Il est précisé que seul l'état des lieux d'entrée réalisé à la date de livraison du local visé à l'article 8A2 du Bail fera foi.

En outre, et par dérogation aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur pourra informer le ou les Cédant(s) de tout défaut de paiement du Cessionnaire dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

18 C - DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE CESSIION DU FONDS DE COMMERCE

18. C. 1 Principe

En cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur bénéficie d'un droit de préemption.

Le Preneur s'engage et se porte fort des engagements de ses associés ou actionnaires du respect du droit de préemption du Bailleur qui s'applique également en cas de cession de la totalité des parts ou actions de la société titulaire du Bail, la scission, l'apport du droit au Bail ou toute opération liée au droit des sociétés ou droit des successions ou droit de la famille. Seuls la fusion-absorption de sociétés et l'apport partiel d'actifs par application des articles L.236-1 et suivants du Code de commerce en sont exclus.

18. C. 2 Purge du droit de préemption

Afin de purger le droit de préemption du Bailleur, le Preneur devra lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la copie intégrale de son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de plein droit de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou la dénomination sociale et le siège s'il s'agit d'une personne morale en y joignant l'état civil ou un extrait K Bis délivré par le registre du commerce et des sociétés, le prix de vente du fonds de commerce, les modalités de paiement, la liste des salariés, leur statut, leur salaire, l'attestation de la commune du lieu de situation du fonds de commerce précisant qu'elle n'est pas située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007) ou la copie de la déclaration préalable qu'il aura envoyée ainsi que tout document justifiant que la commune a renoncé à exercer son droit de préemption si elle est située dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée, ainsi que le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après réception de cette notification.

Dans l'hypothèse où (i) l'opération ne serait pas régularisée dans le délai indiqué sur le projet de cession, ou (ii) la personne du cessionnaire serait modifiée, le droit de préemption du Bailleur devrait de nouveau être purgé dans les mêmes conditions.

Il est expressément convenu entre les Parties que cette notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont contenues. Les dispositions de l'Article 1589 alinéa 1 du Code Civil, sont applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, de sa décision d'acquiescer à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer le fonds de commerce aux conditions qui lui ont été notifiées.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, le principe de la cession sera réputé irrévocable et définitif au jour de la notification par le Bailleur de l'exercice de son droit de préemption, la régularisation de la cession devant ensuite être réalisée sous un mois.

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

Le Preneur déclare par ailleurs au Bailleur qu'il n'a accordé à autrui, notamment par un contrat de franchise éventuel, aucun autre droit de préemption ou de préférence sur la vente du fonds de commerce qui sera exploité dans le Local.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des Articles 640 et suivants du Code de procédure civile.

19) REGLEMENTS

19 A - REGLEMENT INTERIEUR

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et conditions du Règlement Intérieur dont un exemplaire est annexé aux présentes, ainsi que les directives et recommandations, et à les faire respecter par son personnel, toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, etc.) et tout particulièrement à respecter les horaires d'ouverture.

Le Règlement Intérieur pourra être à tout moment modifié, complété ou précisé par le Bailleur notamment en cas de modifications des textes administratifs. Le Bailleur adressera au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre émargement le Règlement Intérieur modifié.

Ces clauses et stipulations sont réputées, comme les autres annexes, faire partie intégrante du Bail que le Preneur s'oblige à respecter.

20) PUBLICITE – FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL

20 A -

Le Preneur devra utiliser le nom du Centre selon les modalités indiquées par le Bailleur dans sa publicité relative à son activité dans le Centre, comme seule adresse, et utiliser obligatoirement le sigle et le graphisme dudit Centre.

Le Preneur autorise le Bailleur à reproduire et représenter dans tous les pays où le Bailleur exerce une activité son nom commercial, marque ou enseigne ainsi que l'image du Local à des fins commerciales pour tout le temps que durera la relation contractuelle entre les Parties quelles que soient la forme, la dimension et la couleur sur tout support et notamment support papier, tels que presse, imprimé publicitaire, dépliant, prospectus, catalogue, guide, brochure, affiche, support audiovisuel et numérique tels que télévision, support off line et on line et notamment sur tout disque dur ou toute autre architecture de réseau, CD-Rom et DVD, sur tout réseau numérique privé ou ouvert, national ou international (et notamment le réseau Internet), sans que cette liste soit exhaustive. Le Bailleur s'engage à ne pas porter atteinte au nom commercial, à la marque ou à l'enseigne du Preneur.

20 B - FONDS COMMUN POUR L'ANIMATION, LA PROMOTION, LA COMMUNICATION, LA PUBLICITE ET LA DECORATION FESTIVE DU CENTRE COMMERCIAL

Le Preneur reconnaît la nécessité que soit réalisé un ensemble d'actions visant au développement de l'animation, de la promotion, de la communication et de la publicité du Centre Commercial selon les nécessités constatées et définies pour le site.

A cet effet, un fonds commun pour l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du centre commercial, ci-après dénommé « le Fonds Commun » a été créé. Le Preneur et tous ses successeurs dans le bénéfice du présent Bail s'engagent à contribuer à ce Fonds commun pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations et renouvellements éventuels dans les conditions ci-après.

Toutes les stipulations du présent article constituent une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Le non-respect, total ou partiel, de la présente clause, et notamment le non-paiement des contributions, entraînera, si bon semble au Bailleur, la résiliation de plein droit du présent Bail dans les conditions prévues à la clause résolutoire.

20 B 1 : Objet du Fonds Commun

Le Fonds Commun a pour objet l'animation, la promotion, la communication, la publicité et la décoration festive du centre commercial par la mise en œuvre d'actions appropriées et coordonnées, par exemple, manifestations évenementielles dans le centre commercial à caractère national, régional ou Local, publicité interne ou externe au centre, développement marketing du centre, etc.

20 B 2 : Contribution au Fonds Commun

Dès la Date de Prise d'Effet du Bail, le Preneur s'engage à respecter les stipulations du présent Bail relatives au Fonds Commun, aux charges et conditions ci-après définies, et notamment à verser au Bailleur les contributions propres à en assurer son financement.

20 B 3 : Modalités de mise en œuvre du Fonds Commun

Le Bailleur mettra seul en œuvre le Fonds Commun avec une information préalable aux commerçants du centre commercial selon les modalités qu'il aura choisies.

A ce titre, il définira le(s) plan(s) d'action(s) à mener, la fréquence dans l'année, l'échéancier, les opérations et prestations et les mettra en œuvre. Il choisira les prestataires de service ainsi que tout autre intervenant.

Le Bailleur se réserve toutefois, à tout moment, le droit de mandater toute personne physique ou morale de son choix aux fins de mise en œuvre du Fonds Commun.

20 B 4 : Fixation du budget du Fonds Commun et des contributions du Preneur

a) Contributions du Preneur

Le montant de la contribution annuelle du Preneur (ci-après la "Contribution Annuelle") est déterminé aux Stipulations Particulières par un prix hors taxes au mètre carré en fonction de la surface pondérée retenue pour le commerce considéré dans les conditions précisées au b) ci-dessous.

Ce montant comprendra la rémunération du gestionnaire du Fonds Commun, qui pourra être le Bailleur ou un mandataire de celui-ci pour un montant de 15 % (quinze pour cent) hors taxes du montant total hors taxes de la Contribution Annuelle.

Si le budget de fonctionnement du Fonds Commun n'est pas totalement dépensé en année « n », une part fixée proportionnellement à la part des contributions du Preneur dans ledit budget sera automatiquement portée au crédit du compte du Preneur, sans intérêt. Ce crédit n'aura aucune incidence sur la fixation du budget annuel du Fonds Commun de l'année qui suivra.

a - 1) révision de la Contribution Annuelle

La Contribution Annuelle fera l'objet d'une indexation annuelle en fonction des variations de l'indice trimestriel des Loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Le montant de la Contribution Annuelle sera ainsi automatiquement modifié le premier janvier de chaque année, et pour la première fois le premier janvier suivant la Date de Prise d'Effet du Bail.

Pour la première indexation, le calcul sera :

La première indexation interviendra en prenant pour référence la Contribution Annuelle, le cas échéant actualisée à la date de création du Fonds Commun, et :

- pour l'indice de base le dernier publié à la Date d'Effet du Bail ou, s'il est postérieur, le dernier indice publié à la date de création du Fonds Commun, et

- pour l'indice de comparaison, le dernier indice publié le jour où intervient cette indexation,

étant précisé que si la période de variation de l'indice était supérieure à la période d'indexation, l'indice de comparaison serait l'avant-dernier indice publié le jour où intervient l'indexation. Si celui-ci est antérieur ou identique à l'indice de base, il n'y aura pas de première indexation et l'indice de base pour l'indexation suivante sera le dernier indice publié au 1er janvier suivant la Date d'Effet du Bail.

Les indexations suivantes interviendront en prenant pour référence le Loyer de Base de l'année précédente, et :

- pour l'indice de base le dernier indice de comparaison utilisé, et

- pour l'indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, sans être remplacé légalement ou réglementairement par un autre indice, il lui serait substitué l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE ou, à défaut de pouvoir l'appliquer pour quelle que raison que ce soit, le ou les indices les plus voisins déterminés par un expert mandataire commun des Parties, désigné d'un commun accord entre elles ou, à défaut par ordonnance du Tribunal de Grande Instance de la situation du Centre Commercial, saisi sur requête de la Partie la plus diligente.

a - 2) Fixation des contributions en fonction des surfaces pondérées

La grille de pondération applicable aux surfaces, par tranche cumulative, est la suivante :

Tranche de		
0	à	50m2
51	à	100m2
101	à	150m2
151	à	200m2
201	à	300m2
301	à	400m2
401	à	800m2
801	à	1600m2
Au-delà de		
1601m2		coefficient de 0,3

Exemple de calcul de surface pondérée pour une surface de 250m2 :

De 0 à 50 m2, soit 50m2 : surface pondérée 50X1,2= 60m2 pondéré
 De 51 à 100, soit 50m2 : surface pondéré 50 X1= 50 m2 pondéré
 De 101 à 150m2 soit 50m2 : surface pondérée 50 X 0,9 = 45 m2 pondéré
 De 151 m2 à 200m2 soit 50m2 : surface pondérée 50 X 0,8= 40 m2 pondéré
 De 201 m2 à 250 soit 50 m2 : surface pondérée 50X 0,7= 35 m2 pondéré

Ainsi, pour une surface réelle de 250m2, la surface pondérée utilisée pour la fixation de la Contribution Annuelle est égale à 230m2.

b) Contribution Complémentaire

En cas d'événements exceptionnels, tels que anniversaires exceptionnels, extension ou rénovation du centre commercial, ouverture ou extension d'un centre commercial concurrent, le Bailleur se réserve la faculté de réclamer au Preneur une somme complémentaire à la contribution, dénommée « Contribution Complémentaire », d'un montant maximal de 15 (quinze) euros hors taxes indexé par mètre carré de surface pondérée dans les conditions de l'article a - 2) par événement. Ce montant comprendra la rémunération du gestionnaire du fonds commun qui pourra être le Bailleur ou un mandataire de celui-ci pour un montant de 15 % (quinze pour cent) hors taxes du montant total hors taxes de la Contribution Complémentaire.

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

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

c) Limites de contribution

La Contribution Annuelle est plafonnée dans les conditions suivantes :

- à 6.600 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est comprise entre 401 et 800 m2,
- à 9.900 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est comprise entre 801 et 1.600 m2,
- à 15.000 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est supérieure à 1.601 m2.

La Contribution Complémentaire est quant à elle plafonnée dans les conditions suivantes :

- à 2.400 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est comprise entre 401 et 800 m²,
- à 3.600 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est comprise entre 801 et 1.600 m²,
- à 4.900 €, indexée dans les conditions visées au a - 1), si la surface pondérée est supérieure à 1.601 m².

21 B 5 : Modalités de paiement des contributions au Fonds Commun

La Contribution Annuelle au budget de fonctionnement du Fonds Commun sera payable pour la première fois à la Date De Prise D'effet Du Bail et par la suite, selon les mêmes modalités que celles déterminées pour le paiement du Loyer.

La Contribution Complémentaire éventuelle sera quant à elle payable dans les 15 (quinze) jours de la date d'émission de la facture.

En cas de rupture du contrat de Bail en cours d'année pour quelle que raison que ce soit et suite au départ du Preneur de la Galerie Marchande, le Bailleur lui restituera, sans intérêt, une partie de la Contribution Annuelle au budget de fonctionnement l'année suivante et, le cas échéant, une partie de la Contribution Complémentaire, versée par ce dernier au prorata des jours restant à courir de l'année civile en cours.

21 B 6 : Contrôle des comptes

Outre les redditions des comptes du Fonds Commun qui seront établies et envoyées annuellement par le Bailleur ou son mandataire, le Preneur pourra prendre connaissance dans les locaux du Bailleur ou de son mandataire des comptes de l'utilisation du fonds commun. Cette consultation se fera lors d'un rendez-vous fixé d'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur.

20 B 7 : Renonciation à recours

Le Preneur déclare avoir apprécié par lui-même la commercialité du centre commercial et de son environnement, et reconnaît que le Bailleur ou son mandataire, ne garantit en aucun cas le choix, le nombre et l'efficacité de ces actions d'animation, de promotion, de communication et de publicité et plus généralement ne garantit pas la commercialité du Centre Commercial et de la Galerie Marchande. Par conséquent, le Bailleur ou son mandataire ne saurait assumer une quelconque responsabilité liée aux opérations mises en place par le Fonds Commun et à leurs effets sur l'activité exercée par le Preneur dans le Local ou sur l'état de la commercialité du Centre Commercial et le Preneur le dégage de toute responsabilité à cet égard.

21) ENSEIGNE - ESTHETIQUE

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de porter atteinte à l'esthétique du Centre Commercial devra être soumis à l'approbation de l'architecte du Centre Commercial. En particulier le Preneur s'oblige à :

- n'apposer en aucun cas des affiches, panneaux publicitaires, bannières, banderoles, ni inscriptions sur les vitrines, sur les façades et toitures, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable ;

- solliciter pour toutes enseignes l'autorisation préalable de l'architecte du Centre Commercial, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le caractère du Centre Commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement ; en cas de refus d'autorisation, le Preneur ne pourra, en aucun cas, réclamer d'indemnité. Ces enseignes devront respecter les prescriptions impératives du Cahier des Charges et ne pourront, en aucun cas, être placées sur les surfaces communes ou sur le toit.

Le Premeur sera en tout état de cause seul responsable des conséquences de l'apposition de son enseigne ainsi que de l'obtention éventuelle d'autorisation administrative et du paiement des taxes y afférentes.

22) VISITE DES LIEUX

Le Premeur s'oblige à réserver au Bailleur et aux personnes le représentant ou dûment autorisées y compris un officiel ministériel le droit d'entrer dans les locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire vérifier les surfaces, les installations, de faire effectuer les réparations nécessaires ou encore de les faire visiter.

Le Premeur reconnaît qu'il est indispensable qu'en dehors des heures d'ouvertures au public, le Bailleur ou toute personne qu'il aura désignée puisse intervenir à l'intérieur du Local. A cet effet, le Premeur s'engage à lui fournir les clés du Local.

23) RESTITUTION DES LIEUX

Le Premeur s'oblige, lors de la restitution du Local au Bailleur, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, à justifier, par présentation des acquits, du paiement de l'ensemble de sommes dues au Bailleur notamment au titre du Loyer, indemnités d'occupation, des charges, taxes, impôts et redevances ou tous autres accessoires à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Premeur s'oblige à rendre le Local en état de réparation et d'entretien conforme au Bail et à acquitter, le cas échéant, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Si bon semble au Bailleur, celui-ci pourra demander l'enlèvement de tous les aménagements réalisés par le Premeur et la remise en état consécutive aux frais du Premeur.

A cet effet, et au plus tard à la date d'expiration de la location, il sera établi, en présence du Premeur, qui sera dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins soixante-douze heures à l'avance, un état des lieux comportant relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au Premeur. Le Bailleur pourra demander à son architecte, auquel les deux Parties donnent à cet effet mandat d'intérêt commun et irrévocable, d'établir ledit état des lieux.

Le mandataire du Bailleur, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations incombant au Premeur et notifiera ce montant à chacune des Parties par simple lettre recommandée avec accusé de réception non motivée.

Le Premeur s'engage à remettre au Bailleur et à ses frais, dans le mois précédant la libération du Local, les documents ci-dessous :

- dans l'hypothèse où la commune viendrait à être située par arrêté préfectoral dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, un état parasitaire de moins de trois mois (Loi n° 99-471 du 08/06/1999 relative à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages),

- un rapport concluant à l'absence ou à la présence de matériaux et produits de construction contenant de l'amiante établi par un organisme habilité à effectuer la recherche d'amiante (décrets n° 96-97 du 07/02/1996 et n° 97-855 du 12/09/1999 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis).

Dans l'hypothèse où l'un de ces documents se révélerait positif, le Premeur s'engage à effectuer, à ses frais, les démarches requises et à réaliser par tous moyens à sa convenance les travaux nécessaires à la remise en état ou à la mise aux normes du Local avant sa libération.

Si l'état des lieux de sortie est rédigé par Huissier les frais en seront partagés par moitié entre le Premeur et le Bailleur.

24) RENONCIATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.145-46-1 DU CODE DE COMMERCE

La loi ACTPE n°2014-626 du 18 juin 2014 a institué un droit de préemption au profit des Preneurs de locaux à usage commercial, et artisanal.

Connaissance prise de ces dispositions, le Preneur accepte sans équivoque d'y renoncer de manière définitive.

Ainsi, et dans la commune intention des Parties, le droit de préemption ne s'appliquera pas entre les Parties dans le cadre des relations contractuelles résultant du présent Bail, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-46-1.

25) ASSURANCES

25 A Assurances souscrites par le Bailleur

25 A 1 - Assurance de biens

Le Bailleur ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre a souscrit un contrat d'assurance garantissant l'Ensemble Immobilier, les installations générales et techniques réputées par nature ou par destination, les biens meubles communs, contre les risques principaux suivants :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Tempêtes ouragans, grêle, poids de la neige,
- Grèves, émeutes, attentats y compris actes de vandalisme,
- Catastrophes naturelles ;

Cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Cette assurance s'étend aux pertes financières qui seraient supportées par le Bailleur en cas de réalisation de l'un de ces risques.

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

Le contrat d'assurance comportera la garantie « recours des voisins et des tiers » suite à un incendie ou explosion ou un dégât des eaux survenu sur les biens assurés.

25 A 2 - Assurance de responsabilité

Le Bailleur ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre, a souscrit un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

25 A 3 - Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux et/ou de construction nouvelle.

Le Bailleur ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble Immobilier et/ou le Centre a souscrit, souscrita ou fera souscrire en cas de travaux ou de construction nouvelle :

- Une police « Responsabilité Civile » pour couvrir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait des travaux ;
- S'il l'estime ou l'a estimé nécessaire une police « Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à réception définitive de ceux-ci
- Une police « Dommages Ouvrage » chaque fois que les dispositions légales en vigueur le nécessiteront.

25 B Assurances souscrites par le Preneur

25 B 1 - Assurance des biens

Le Preneur fera assurer contre les risques principaux suivants :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- Grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- Catastrophes naturelles,
- Vol,
- Bris de glace,

a) l'intégralité de ses aménagements.

Pour les aménagements « Immeubles par nature, par destination ou par incorporation » ceux-ci seront assurés par le Preneur, sauf si, à la date de prise d'effet du Bail, le Bailleur lui a fait savoir que ceux-ci sont assurés dans le cadre de la police mentionnée au paragraphe N° 25 A ci-dessus.

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

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

25 B 2 - Assurance Pertes d'exploitation

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

25 B 3 - Assurance de responsabilité

Le Preneur souscritra un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber, du fait de ses activités et de l'exploitation des locaux, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers pour des montants de garanties suffisants.

25 B 4 - Assurance souscrite par le Preneur en cas de travaux

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

- Une police « Responsabilité Civile » en vue de couvrir les dommages causés aux tiers, du fait de l'exécution de ses propres travaux,
- Une police « Dommages Ouvrage » permettant de satisfaire aux obligations légales édictées par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, et ce conformément aux dispositions légales en vigueur.
- S'il l'estime nécessaire, une police « Tous Risques Chantier » pour couvrir les dommages pouvant survenir en cours de travaux jusqu'à réception définitive de ceux-ci.

25 C - OBLIGATIONS DU PRENEUR

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

Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du Bail, de sa tacite prolongation éventuelle et de ses renouvellements éventuels et payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur à toute réquisition.

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

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

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

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

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

25 D - OBLIGATIONS COMMUNES AU BAILLEUR ET AU PRENEUR

RESPONSABILITÉS ET RECOURS

Les Parties (le Bailleur ou l'Ensemble immobilier et/ou le Centre commercial et le Preneur) renoncent réciproquement à recours en cas de dommages matériels, immatériels consécutifs ou non atteignant leurs biens respectifs et ce pour quelque cause que ce soit.

Afin que cette renonciation bénéficie également aux assureurs, les Parties s'engagent à obtenir de ces derniers une renonciation à recours ayant les mêmes effets.

Le Preneur renonce également à tout recours contre le Bailleur (ou l'organe désigné pour gérer l'Ensemble immobilier et/ou le Centre commercial) toute société de son Groupe, le Mandataire du Bailleur, et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur pour les cas suivants :

- En cas d'actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans la galerie marchande du centre commercial, ou l'ensemble immobilier, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance ;
- En cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du Centre ;
- En cas de défaut d'exploitation des autres locaux du centre ou de certains d'entre eux ;
- En cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre ;
- En cas de contamination des réseaux de chauffage d'eau et de conditionnement d'air.

Le Preneur renonce également à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs, en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Ensemble immobilier, de leur personnel, fournisseurs ou clients, et de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tout recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil.

26) ENVIRONNEMENT

26 A - Gestion des déchets

Dans le cas de la mise en place par le Bailleur du tri sélectif dans le centre commercial, le Preneur s'oblige à trier ses déchets selon les dispositions prises sur le site et à éliminer par les filières adaptées les Déchets Industriels Dangereux produits par ses activités notamment par application du Décret n° 2002-540 du 18 avril 2002 modifié par le Décret du 12 octobre 2007 et par toute réglementation ou législation postérieure ou à venir.

A ce titre, il remettra à première demande du Bailleur et sans frais les copies des bordereaux de suivi des déchets.

Dans le cas où des négligences seraient constatées dans le tri des déchets, leur élimination ou dans le maintien en ordre du Local à déchets, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, de plein droit, d'une pénalité de 500 € (cinq cents euros) hors taxes par infraction constatée. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

26 B - Gestion des eaux usées

En vertu de l'article L.210-1 et suivants du Code de l'environnement, le Preneur s'engage à ne pas introduire dans les systèmes de collecte des eaux usées toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause, soit d'un danger pour le personnel d'exploitation ou pour les habitants des immeubles raccordés au système collectif, soit d'une dégradation des ouvrages d'assainissement et de traitement, soit d'une gêne dans leur fonctionnement ou encore d'un surcoût d'entretien.

Dans l'hypothèse où le Preneur exploiterait l'activité de restauration, il s'oblige à aménager le Local d'un bac à graisses, à le faire nettoyer et à l'entretenir à ses frais autant de fois que nécessaire selon les normes constructeur, par une entreprise agréée. Il fournira, à première demande du Bailleur et sans frais, la copie du/des rapport(s) d'entretien de ladite entreprise. De même, un planning de gestion du bac à graisses devra être établi, mis à jour et communiqué au Bailleur dès l'ouverture au public du restaurant.

Pour les activités produisant des eaux usées non domestiques, le Preneur s'interdit de les rejeter dans les réseaux sans pré-traitement et, en cas de signature d'une convention de rejet par le Bailleur ou le propriétaire du réseau privé avec le gestionnaire du réseau public, le Preneur s'oblige par le présent Bail à respecter les obligations de ladite convention et à prendre toutes les mesures pour rendre conforme à celle-ci ses rejets d'eaux usées. Une notification de la convention lui sera faite.

Le Bailleur, au frais du Preneur, pourra faire réaliser jusqu'à quatre prélèvements par an d'eaux usées pour les analyser et vérifier leur conformité par rapport à la réglementation Locale sur la pollution des eaux usées non domestiques.

En cas de détérioration des réseaux notamment par obstruction, et/ou de non-conformité des rejets ou de toutes autres infractions, le Preneur sera redevable envers le Bailleur ou propriétaire des réseaux des frais de remise en état des réseaux et des pénalités ou charges complémentaires qui pourraient être supportées par lui (Coefficient de pollution notamment).

De plus le Preneur sera redevable de plein droit d'une pénalité forfaitaire de 5.000 € (cinq mille euros) hors taxes par infraction constatée.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

26 C - Gestion des énergies

Le Preneur fournira à première demande du Bailleur les relevés de sa consommation énergétique (eau, gaz, électricité.)

En cas de non communication par le Preneur de ces relevés, le Bailleur sera fondé à réclamer 100 € (cent euros) hors taxes d'indemnité par jour de retard à compter du 30ème jour de sa demande. Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

26 - D Charte de Qualité Environnementale

La Charte de Qualité Environnementale annexée au présent Bail précise les exigences du Bailleur en matière de respect de l'environnement et les engagements du Preneur.

En cas de non-conformité des installations et/ou aménagements du Preneur avec ladite Charte et ou la réglementation visée ci-avant, lors d'une visite des lieux loués en application de l'article 22 du présent Bail, le Bailleur mettra en demeure le Preneur de mettre en conformité ses installations et ou aménagements par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

28- C Tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du Preneur pour quelque raison que ce soit, entraînera, passé les délais visés au cahier des charges techniques et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire égale au double du loyer indexé pour la période de retard.

Les frais d'envoi des envois recommandés seront à la charge du Preneur.

avocats.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses

la date d'échéance.

Toute somme exigible en retard sera, d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux d'intérêt légal, majoré de trois points qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable, à compter de

droits proportionnels d'encaissement qui seront à la charge du Preneur.

28- B A défaut de paiement du loyer et/ou des indemnités d'occupation, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent Bail, quarante-huit heures après une lettre recommandée restée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, **un mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par huissier resté infructueux**, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

28. A Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de Loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants, d'actes postérieurs, de décisions judiciaires, d'intérêts, d'indemnité d'occupation ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des obligations du Bail, du cahier des charges techniques ou des annexes, **et un mois après une sommation d'exécuter ou commandement délivré par huissier resté infructueux**, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus le tout sous réserve de dommages-intérêts. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des Rétérés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du Preneur.

28) CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du Preneur de maintenir à l'intérieur de ces zones une exploitation préexistante si elle a été indiquée aux conditions particulières du présent Bail.

Le Preneur d'interdit pendant une durée de deux ans courant à compter de l'expiration pour quelque cause que ce soit du présent Bail, d'exploiter ou de s'intéresser directement à l'exercice d'une activité similaire à celle qu'il exploitait dans le cadre du présent Bail, à une distance de moins de deux mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

Le Preneur s'interdit, pendant la durée du présent Bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels, d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de deux mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque de l'Ensemble Immobilier.

27) CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Cette indemnité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

En cas de non-exécution, le Bailleur sera fondé à réclamer 100 € (cent euros) hors taxes d'indemnité par jour de retard, 30 jours après la première présentation de la mise en demeure.

28- D Sans préjudice de la mise en œuvre de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire et irréductible, mis à part les cas de force majeure réputés sérieux, indéniables et non contestables, notamment les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence et fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage, seront sanctionnées par une pénalité de 750 € (sept cent cinquante Euros) par jour. Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le Loyer.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par voie d'huissier nommé par le Bailleur, auquel, en tant que de besoin, le Preneur donne mandat d'intérêt commun irrévocable pendant le présent Bail, ses prorogations ou renouvellements.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur ou de caducité du Bail, le montant total des prestations de pré équipement, du droit d'entrée et des sommes dues au titre du Loyer ou du dépôt de garantie, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur. Si cette résiliation intervient pour défaut d'exécution des travaux d'aménagement ou abandon du chantier, le Preneur devra verser au Bailleur, en outre, une indemnité complémentaire correspondant à six mois de Loyer en cours indexé, le tout, dans l'un ou l'autre cas, sans préjudice du recouvrement complémentaire de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

Le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur, sans préjudice de son droit au paiement des loyers échus ou à échoir.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement du Local pour quelque cause que ce soit après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du Bail sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location, cette indemnité de base étant réajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant annuel du loyer global du nouveau Preneur.

29) NANTISSEMENTS

Tous les nantissemments qui seront consentis par le Preneur devront, pour être opposables au Bailleur, lui être intégralement dénoncés au plus tard dans les trente jours de l'inscription qui en sera prise au greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par le code de commerce.

30) MODIFICATIONS - TOLERANCES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant au Bail.

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

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

31) FRAIS - ELECTION DE DOMICILE - COMPETENCE - DONNEES PERSONNELLES

Les frais des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige sous peine de mise en œuvre si bon semble au Bailleur de la clause résolutoire.

Le Preneur versera par ailleurs au Bailleur des frais de dossier et d'assistance technique pour son entrée dans le Local dans les conditions prévues aux Stipulations Particulières.

Toute sommation ou commandement délivré par le Bailleur au Preneur par acte d'huissier ou tout courrier recommandé sera à la charge du Preneur ainsi que tous autres actes judiciaires ou extrajudiciaires consécutifs à la non-exécution ou à la non observation de l'une quelconque des clauses du Bail.

Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule.

Le Preneur fait élection en son siège social s'il s'agit d'une personne morale ou en son domicile s'il s'agit d'une personne physique. Le Preneur devra informer le Bailleur de tous changements d'adresse durant le Bail.

Pour tous litiges relatifs aux présentes, les Parties conviennent, de donner attribution de compétence aux juridictions du lieu de situation du Centre Commercial.

Données personnelles : Le Preneur est informé que les informations recueillies dans le cadre du présent Bail pourront faire l'objet d'un traitement informatique à destination du Bailleur, responsable de traitement et de ses représentants pour la gestion dudit Bail et pour des finalités commerciales.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, le Preneur bénéficie d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui le concernent, qu'il pourra exercer en adressant sa demande, par lettre recommandée avec accusé de réception, au service juridique du Bailleur. Le Preneur pourra également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant. Toute demande devra obligatoirement comporter une copie de la carte d'identité.

32) RECAPITULATION DES PIECES CONTRACTUELLES

Les pièces contractuelles, outre l'identité des Parties, comprennent :

1 - Le présent Bail, y compris son exposé.

2 - Le cahier des charges techniques et planning type

3 - Le règlement intérieur du Centre commercial

4 - Le plan du Local.

5 - Le dossier des diagnostics techniques (le Diagnostic Technique Amiante, l'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques, le Diagnostic de Performance Energétique).

6 - Charte de qualité environnementale

Documents que le Preneur s'oblige à respecter.