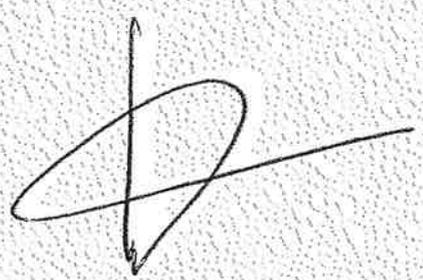


act de location

SHD immo / GE DCO Difon  
sur locaux ATLANTIS

**DOSSIER LOCATIF**

**SHD - IMMO / DCO DIFFUSION**



**Durée : 10 ANS**

## 1<sup>ère</sup> PARTIE CONDITIONS GENERALES

### I – OBJET DE LA LOCATION

Article 1	Organisation du Centre Commercial
Article 2	Engagement des parties
Article 3	Désignation du local loué
Article 4	Destination du local loué
Article 5	Contraintes du Centre
Article 6	Définition des surfaces
Article 7	Indivisibilité du bail
Article 8	Clause de porte – fort
Article 9	Durée du bail

### II – LIVRAISON, AMENAGEMENT ET MISE EN EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES

Article 10	Prise de possession et entrée en jouissance par le preneur
Article 11	Travaux à la charge du preneur
Article 12	Participation aux travaux – Compte Prorata
Article 13	Ouverture du local commercial
Article 14	Non ouverture à la date prévue

### III – CONDITIONS FINANCIERES

Article 15	Loyer
Article 16	Clause d'échelle mobile
Article 17	Disparition de l'indice
Article 18	Caractère déterminant de l'indexation
Article 19	Loyer variable – Loyer minimal
	A) Principe de loyer variable
	B) Mise en œuvre de la clause recettes
	1) définition du chiffre d'affaires
	2) obligations du preneur
	a) remise des documents
	b) comptabilité
	3) contrôle comptable
	4) sanctions
Article 20	Quittance des loyers - Point de départ des loyers
Article 21	Paiement du loyer et charges
Article 22	Prélèvement automatique
Article 23	Taxe sur le chiffre d'affaires

Article 24	Dépôt de garantie
Article 25	Provision pour charges
Article 26	Détermination des charges : A) Charges communes B) Charges privatives C) Charges particulières D) Extension éventuelle du Centre
Article 27	Impôts
Article 28	Droit d'entrée

#### **IV – CLAUSES RELATIVES AU DROIT AU BAIL**

Article 29	Nantissement du fonds
Article 30	Sous-location – location gérance
Article 31	Cession
Article 32	Droit de préférence
Article 33	Régularisation de la cession
Article 34	Renouvellement

#### **V – CHARGES – CONDITIONS GENERALES**

Article 35	Garnissement
Article 36	Affectation et maintien en état normal d'exploitation
Article 37	Autorisation
Article 38	Commercialisation
Article 39	Liquidations massives
Article 40	Entretien réparations
Article 41	Travaux exécutés par le bailleur
Article 42	Information
Article 43	Impôts et taxes
Article 44	Responsabilité – recours
Article 45	Observation des règlements
Article 46	Sanctions
Article 47	Utilisation des parties communes
Article 48	Esthétique – enseigne
Article 49	Visite des lieux
Article 50	Restitution des lieux
Article 51	Modifications – tolérances
Article 52	Assurances A) pendant la période de construction B) pendant la période d'exploitation 1) le bailleur 2) le preneur 3) renonciation à recours
Article 53	Clause résolutoire – sanctions
Article 54	Groupement des exploitants de la galerie marchande

Article 55	Baux consentis après ouverture
Article 56	Non concurrence
Article 57	Titre exécutoire – Frais
Article 58	Compétence
Article 59	Stipulations particulières
Article 60	Changement d'état ou de statut juridique du Preneur
Article 61	Prévention des risques naturels ou technologiques
Article 62	Diagnostic de performance énergétique
Article 63	Diagnostic technique amiante
Article 64	Election de domicile
Article 65	Documents annexes

**2<sup>ème</sup> PARTIE CONDITIONS PARTICULIERES**



**CONTRAT DE LOCATION  
ENTRE LA SOCIETE SHD-IMMO  
ET LA SOCIETE DCO DIFFUSION**

LOCAL N° A1B35

LES SOUSSIGNES :

ONT COMPARU

1 ENT/

La Société SHD-IMMO, Société anonyme au capital de 3 000 000 EUROS, dont le siège social est à SAINT-HERBLAIN (44800), Centre commercial d'ATLANTIS  
Immatriculée au Registre de commerces et des sociétés de NANTES sous le numéro 869 800 508.

Monsieur CHARTIER Pierre, domicilié dans le cadre de ses fonctions à SAINT HERBLAIN (44800), Centre commercial ATLANTIS – LE CENTRE,  
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, la présente opération entrant dans le cadre de l'objet social de ladite société.

Dénommée, ci-après, « LE BAILLEUR » ou « LA SOCIETE BAILLERESSE »

De PREMIERE PART

2 ENT/

La société dénommée « DCO DIFFUSION », société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros, dont le siège social est à SAINT HERBLAIN (44800), Centre Commercial ATLANTIS LE CENTRE, immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 788 563 682,  
Représentée par Monsieur Damien COINTRE agissant en qualité de Gérant statutaire

Dénommée ci-après « LE PRENEUR »

De SECONDE PART



Lesquelles sont convenues de la conclusion d'un contrat de location, comprenant deux parties ; celles-ci constituent ensemble un tout indivisible, quelque soit leur présentation.

Les deux parties de ce contrat de location unique sont les suivantes :

- 1) Conditions générales de location,
- 2) Conditions particulières.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions particulières, des dernières seront considérées comme modifiant les conditions générales quant aux points sur lesquels il y aurait contradiction, exprès ou tacite. Il sera éventuellement annexé à ces conditions d'autres documents, dont la liste figurera dans les Conditions particulières. Ces documents constituent pareillement un tout indivisible avec les Conditions générales et les Conditions particulières de la location.

Soumission au Code de Commerce et au Décret du 30 Septembre 1953. De convention expresse, et sous réserve des précisions ci-après convenues, le présent bail sera soumis aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce adoptés par l'Ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 issus du Décret du 30 Septembre 1953 partiellement abrogé.

<b>PREMIERE PARTIE CONDITIONS GENERALES</b>
---

Elles seront divisées en CINQ catégories :

- \*\*l'objet de la location (art.1à 9)
- \*\*livraison, aménagement et mise en exploitation des locaux loués (art.10 à 14)
- \*\*les conditions financières (art.15 à 28)
- \*\*les clauses relatives au droit au bail (art. 29 à 34)
- \*\*les charges et conditions générales (art. 35 et suivants).



<p style="text-align: center;"><b>1<sup>ère</sup> CATEGORIE OBJET DE LA LOCATION</b></p>
--

**ARTICLE 1 - ORGANISATION DU CENTRE COMMERCIAL**

Le Preneur sera tenu de respecter l'organisation du Centre commercial dont dépend le local loué.

Hiérarchie des normes

Tout élément du Centre commercial se trouve soumis à l'ensemble des documents et règlements dudit Centre commercial, dont le classement est le suivant :

- Baux,
- Règlement intérieur,
- Statuts du groupement des exploitants de la Galerie marchande,
- Le cahier des charges des travaux du preneur.

La direction du centre commercial sera assurée par le bailleur ou toute autre personne qu'il déléguerait.

**ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DES PARTIES**

Le Bailleur donne à bail au preneur qui l'accepte, et à prendre à bail et à occuper personnellement les locaux destinés à l'exploitation du magasin situé dans le centre désigné dans le présent bail. Ces locaux sont désignés à l'Article 3.

Le présent bail comporte novation par rapport à tous autres accords éventuellement conclu au préalable entre le bailleur et le preneur et qui auraient pour objet les mêmes locaux et s'impose dès lors aux parties dans toutes ses dispositions.

**ARTICLE 3 - DESIGNATION DU LOCAL LOUE**

Le bail a pour objet un local dont la société bailleuse à la propriété.

Ce local dépend du Centre commercial « LA GALERIE D'ATLANTIS » situé sur le territoire de la zone commerciale ATLANTIS, Commune de SAINT-HERBLAIN – 44800.

Le Centre commercial est inscrit dans le périmètre de la ZAC du Moulin Neuf et comprend :

- un hypermarché E. LECLERC,
- une galerie marchande,
- des mails, des locaux techniques et administratifs nécessaires au fonctionnement du centre,
- une station service.

Le centre a ouvert au public le 24 mai 1988.

Une extension du centre commercial a été réalisée en 2000 et a permis à titre indicatif :

- un agrandissement de la galerie marchande de 4.200 m<sup>2</sup>,
- la création d'un mail complémentaire,
- une extension du parc de stationnement par la réalisation de 1.300 places supplémentaires dont la création d'un parking souterrain.

Les éléments ci-dessus restent essentiellement indicatifs, ils ne concernent que les caractéristiques générales du centre commercial.

Il est réalisé sur un bail à construction d'une durée de trente ans, consenti par la SCI FORO à la société SAINT-HERBLAIN DISTRIBUTION, les constructions devant devenir la propriété de la SCI FORO à l'issue du bail à construction et la SCI FORO ayant pris l'engagement de poursuivre à ce moment là, l'exécution du présent bail commercial, éventuellement renouvelé à son échéance.

Un premier bail à construction en date du 11 décembre 1987 sur la partie de la galerie commerciale ouverte en 1988 (partie ancienne).

Un second bail à construction en date du 20 octobre 2000 d'une durée de trente ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2000 pour l'extension de cette galerie commerciale dont l'ouverture a eu lieu au cours du premier trimestre 2002 (partie nouvelle).

La société SAINT HERBLAIN DISTRIBUTION a changé de dénomination sociale pour s'appeler SHD-IMMO en septembre 2011.

La surface mentionnée aux Conditions particulières de la location : « a) superficie globale du local loué », comprend la surface de vente au sens du Droit de l'urbanisme commercial, mais aussi les réserves et autres surfaces non destinées à la vente, qui correspondent à 30 % minimum de la surface globale, et dans lesquelles le public n'aura pas accès.

Le local loué dépend de la Galerie marchande en question et consiste en un ou plusieurs locaux commerciaux repérés en traits renforcés ou hachurés sur les plans ci-annexés (ANNEXE N° 1).

Il est plus amplement défini dans le cadre des Conditions particulières.

Si le local loué vient à être compris dans un contrat de crédit-bail, le Bailleur devenant crédit-preneur devra obtenir de son crédit-bailleur le respect des

prérogatives résultant au profit du Preneur du présent contrat de bail et principalement faire valoir le bénéfice de son droit au renouvellement.

#### **ARTICLE 4 - DESTINATION DU LOCAL LOUE**

La destination précise sera indiquée dans les Conditions particulières de la location. Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités énumérées dans les conditions particulières, à l'exclusion de toutes autres. Aucun fait de tolérance ne pourra être opposé au Bailleur, ni être considéré de sa part comme un accord à un changement de destination. Pour qu'il lui soit opposable, tout changement devra être l'objet d'un accord écrit et exprès.

Le Preneur s'engage à maintenir, pendant toute la durée de la présente location, l'enseigne mentionnée aux conditions particulières du présent bail.

Il en sera de même en ce qui concerne l'appartenance du Preneur à un réseau de franchise.

#### **ARTICLE 5 - CONTRAINTES DU CENTRE**

L'attention du Preneur est attirée sur le fait que le local loué dépend d'une Galerie marchande et par-delà celle-ci d'un Centre commercial ; de ce fait, la clientèle sera, pour la plus grande part, dépendante de celle des autres commerces, particulièrement de l'hypermarché, lequel pourra vendre des produits semblables à ceux vendus dans les boutiques de la Galerie.

La commercialisation du centre tendant à un équilibre des commerces est réalisée par le Bailleur, dans l'intérêt commun de tous et notamment des différents exploitants et des consommateurs, sans recours du Preneur à son encontre à cet égard, et en ce compris également aux entrées/sorties du centre et aux entrées/sorties des parkings

Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence ; le Bailleur se réserve en conséquence la faculté de louer ou de céder librement les autres locaux du Centre pour toutes autres activités, même similaires, de son choix.

Le Preneur devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres exploitants de centre, le Preneur devra exploiter son activité de façon loyale. Le Preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet de manière que le Bailleur ne soit

jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier, à leur seule convenance, les accès extérieurs du Centre commercial (entrées/sorties du centre et entrées/sorties des parkings) ainsi que le nombre et l'emplacement des parkings et l'ensemble des services liés au Centre, les emplacements des divers locaux. Il pourra pareillement déplacer, s'il y en a, les kiosques à l'intérieur du mail de la Galerie marchande.

Il est convenu qu'en cas d'agrandissement de la Galerie Marchande, le Bailleur pourra imposer le déplacement du Preneur.

En ce cas, le bailleur s'oblige, dès maintenant, à l'égard du preneur à :

- lui livrer un local de caractéristiques, au minimum, identiques à celui objet des présentes en superficie, forme, degré d'achèvement, qualité commerciale de l'emplacement,
- l'indemniser de ses frais de réinstallation sur la base d'une réalisation de travaux d'aménagement de nature et standing semblables à ceux du local abandonné, mais après déduction des amortissements pratiqués au titre des aménagements effectués au sein dudit local.

Les relations locatives afférentes à ce nouveau local seront gouvernées par les conditions générales et particulières présentement convenues.

## **ARTICLE 6 - DEFINITION DES SURFACES**

Les surfaces indiquées dans les documents afférents à la présente location sont approximatives. Préalablement à la livraison des locaux au Preneur, il sera procédé, par un géomètre expert, à un mesurage précis, qui constituera la base de calcul définitif du loyer.

Ce calcul sera opéré de la manière suivante :

Les surfaces indiquées sont considérées comme des surfaces commerciales et sont mesurées au sol comme suit :

- \* Au nu extérieur des murs périphériques, lorsque ces murs séparent le local de l'extérieur ou de locaux ou circulations communes.
- \* A l'axe des murs périphériques, lorsque ces murs séparent le local de locaux concédés à un autre Preneur ou à un tiers.
- \* A la limite de parcelle du côté du mail commun.

Ces surfaces ne supporteront aucune déduction en raison des trémies, poteaux, réseaux, cloisons intérieures, etc... Une tolérance de plus ou moins cinq pour cent, dans un sens ou dans l'autre, sera admise sans incidence sur les effets attachés à la

surface du local loué. Une attestation de mesurage sera remise au Preneur le jour de la livraison de la cellule.

Le Preneur reconnaît avoir précisément évalué les modalités de mesurage des surfaces telles qu'elles sont ci-dessus déterminées et déclare en toute connaissance de cause les accepter expressément sans aucun recours contre le Bailleur.

#### **ARTICLE 7 - INDIVISIBILITE DU BAIL**

Le bail est déclaré, notamment dans l'éventualité de sous-location partielle autorisée, indivisible au bénéfice du Bailleur. 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 à l'égard du Bailleur.

#### **ARTICLE 8 - CLAUSE DE PORTE-FORT**

Le Bailleur déclare que la qualité de la personne physique signataire du bail est, pour lui un élément important, tant au plan de la solvabilité du Preneur qu'au plan de l'activité commerciale, en l'absence de laquelle il n'aurait pas contracté.

Si le Preneur est une société au capital inférieur à 80 000 €, ou le devient ultérieurement, le signataire du présent bail en qualité de Preneur se porte fort pour le compte de la société qu'il représente ou représentera, pour l'exécution du bail et le respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail. Ce qui est accepté par le Bailleur.

Il s'oblige, en conséquence, sous sa responsabilité, à faire tout ce qui sera nécessaire pour que la société qu'il représente exécute toutes les obligations résultant du contrat de bail, sans aucune exception, à peine d'engager sa responsabilité personnelle.

Le tout pendant une durée de trois ans à compter du jour où la société aura la qualité de Preneur à bail.

#### **ARTICLE 9 – DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté par le PRENEUR pour une durée de dix ans à compter de la date de livraison des locaux, livraison dont les modalités sont définies ci-après.

**2<sup>ème</sup> CATEGORIE**  
**LIVRAISON, AMENAGEMENT, ET MISE EN**  
**EXPLOITATION DES LOCAUX LOUES**

**ARTICLE 10 –PRISE DE POSSESSION ET ENTREE EN JOUISSANCE  
PAR LE PRENEUR**

Le Preneur prendra possession du local le jour de la livraison qui lui en sera faite par le Bailleur. Le Bailleur livrera au Preneur une coque « brute de gros œuvre », conformément aux documents ci-annexés.

Le Bailleur ne serait encourir aucune responsabilité pour tout retard dans la livraison de la coque quels qu'en soient l'origine ou les conséquences.

La date approximative de livraison de la coque est prévue dans les conditions particulières. La date définitive pour la livraison de la coque sera notifiée par le Bailleur au Preneur, 1 mois avant ladite livraison, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Le Bailleur ne sera tenu de livrer les locaux qu'après exécution de toutes les obligations mise à la charge du Preneur et notamment :

- que s'il est en possession, depuis au moins quinze jours, avant la date de prise d'effet du présent bail, des plans et projets d'aménagement et d'agencement relatifs aux travaux à la charge du Preneur établis sur la base des plans fournis lors de la signature du bail et s'il les a agréés préalablement ;
- après justification des polices visées à l'annexe 2 pour la période des travaux avec renonciation à recours contre le Bailleur, les entreprises et toutes les personnes intervenant sur le chantier du Centre Commercial, ainsi que leurs assureurs ;
- après versement par le Preneur de toutes les sommes dont les stipulations particulières prévoient le versement au plus tard lors de l'entrée dans les lieux, et après remise de l'autorisation de prélèvement automatique prévue à l'article 22 ;

Et plus généralement, qu'après exécution de toutes les obligations mises à la charge du Preneur préalablement à la livraison tant par le bail que par ses annexes.

Le procès-verbal contradictoire qui devra être établi le jour de la livraison consignera les réserves formulées par le Preneur. Dans l'hypothèse où ces réserves révéleraient des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle que le Preneur serait empêché d'entreprendre ses travaux d'aménagement, celui-ci pourra refuser de prendre possession du local. Dans ce cas, le Preneur sera à nouveau convoqué par le Bailleur lorsqu'il aura été remédié à ces erreurs ou défauts.

Les imperfections consignées dans le procès-verbal et ne justifiant pas un refus de prise de possession feront l'objet de travaux de réfection qui ne devront pas durer plus d'un mois et ne devront pas interrompre les travaux d'aménagement du Preneur.

Si le Preneur ne se présente pas à la date fixée pour la livraison, une autre convocation lui sera adressée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, pour que la prise de possession puisse avoir lieu huit jours après la date initiale. En cas de nouvelle absence du Preneur, le présent bail sera considéré comme nul et non avenu et, en conséquence, ne prendra pas effet, le Bailleur pouvant disposer immédiatement du local comme bon lui semble. Les sommes versées par le Preneur à un titre quelconque ne seraient pas restituées.

Le Preneur pourra proposer au Bailleur des modifications ou suppléments de prestations concernant le gros œuvre, dans les conditions définies au descriptif et au cahier des charges joint au présent bail, étant entendu que le coût de ces modifications ou prestations complémentaires seront à la charge exclusive du Preneur. Le Bailleur se réserve le droit de refuser les modifications demandées par le Preneur notamment si l'état d'avancement des travaux ne permet plus d'apporter de telles modifications.

## **ARTICLE 11 – TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR**

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure du local donné à bail seront exécutés par le Preneur, à ses frais, dans les conditions indiquées dans le cahier des charges techniques applicables aux travaux du Preneur annexé aux présentes.

Il disposera d'un délai de 8 à compter de la livraison de la coque, pour exécuter ses travaux et terminer ses aménagements avec l'obligation de fournir le rapport de fin de travaux à la date d'ouverture de la cellule.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ses travaux, et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions du cahier des charges des travaux du Preneur.



Tous les aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements réalisés par le Preneur deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur, en fin de jouissance pour quelle que cause que celle-ci intervienne (non renouvellement, résiliation ...).

En cas de gêne pour la relocation des locaux, le Bailleur pourra exiger leur rétablissement dans leur état d'origine aux frais du Preneur, même s'il a autorisé les travaux.

Participation aux frais de signalétique du Centre :

L'installation de tout nouveau magasin ou de toute nouvelle enseigne dans la galerie du Centre pouvant rendre nécessaire la modification du matériel d'information de la clientèle, installé dans le Centre ou à l'extérieur, le Preneur concerné remboursera au Bailleur ou versera à toute Société ou Entreprise chargée des travaux correspondants, le coût de ladite modification.

Fonds de garantie sur les travaux effectués par les entreprises du Bailleur pour le compte des Preneurs

Un fonds de garantie sera demandé à chaque Preneur, cette somme, non productive d'intérêts, sera destinée à garantir le Bailleur et ses entrepreneurs de l'exécution de toutes les obligations et engagements pris par le Preneur en vertu des présentes et ses annexes et particulièrement l'engagement du Preneur pour tout ce qui à trait aux prestations et travaux qui seront exécutés par les entreprises du Bailleur pour le compte du Preneur.

Les sommes demandées aux Preneurs se calculeront selon la méthode suivante :

- pour les boutiques de moins de 100 m <sup>2</sup> :	5.000 €
- pour les boutiques de 100 m <sup>2</sup> à 199 m <sup>2</sup> :	7.000 €
- pour les boutiques de 200 m <sup>2</sup> à 299 m <sup>2</sup> :	10.000 €
- pour les boutiques de 300 m <sup>2</sup> à 499 m <sup>2</sup> :	15.000 €
- pour les boutiques de 500 m <sup>2</sup> à 799 m <sup>2</sup> :	25.000 €
- pour les boutiques égales ou supérieures à 800 m <sup>2</sup> :	35.000 €

Cette disposition a notamment pour objectif de faire bénéficier les Preneurs des conditions financières obtenues par le Bailleur dans le cadre de ses marchés.

Le fonds de garantie sera demandé au Preneur à la signature du bail. Cette somme sera détenue par le Bailleur jusqu'à exécution complète et paiement intégral des travaux commandés par le Preneur aux entreprises du Bailleur.

En cas de litige entre une entreprise du Bailleur et le Preneur, cette somme ne pouvant être conservée par le Bailleur au delà de trois mois, elle sera consignée jusqu'au règlement du litige sur le compte séquestre de la SCP MITRY –



BAUDRY – VINCENDEAU - POIRAUD, notaires associés, 1 rue de Constantine à Nantes (44 000).

**ARTICLE 12 – PARTICIPATION AUX TRAVAUX –  
COMPTE PRORATA**

Le présent bail est en outre consenti et accepté moyennant le paiement au Bailleur, ou son représentant, de sa participation dans les dépenses d'intérêts communs relatives aux chantiers des Preneurs et groupées dans le compte PRORATA visé à l'annexe 2 dont le montant hors taxes à titre de provision est mentionné aux Conditions particulières ; cette participation aux travaux, qui est assujettie à la TVA aux taux actuellement en vigueur, est acquise définitivement au Bailleur ou son représentant, au titre de la première commercialisation du local et ce, tel que défini dans le cahier des charges.

Paiement : d'une provision à la signature du contrat de bail.

Si cette provision s'avérait insuffisante, des appels de fonds supplémentaires auraient lieu à l'initiative du Bailleur, ou de son représentant.

La liquidation du compte prorata et le remboursement des sommes non utilisées seront effectués par le Bailleur ou son représentant, au plus tard 90 jours après l'ouverture du centre commercial.

En outre, le Preneur répondra des majorations de dépenses qui lui seraient imputables du fait de la non observation des obligations qui lui incombent.

**ARTICLE 13 – OUVERTURE DU MAGASIN**

Le Preneur s'engage à ouvrir son exploitation commerciale à la date prévue aux conditions particulières et à l'exploiter personnellement.

**ARTICLE 14 – NON OUVERTURE A LA DATE PREVUE**

L'ouverture du commerce au public à la date prévue constitue une condition essentielle du bail. Dans le cas où le Preneur n'aurait pas achevé les travaux le concernant à l'ouverture au public fixée aux conditions particulières, le Preneur s'oblige donc à verser au Bailleur une indemnité fixée suivant les conditions de l'article 53, sans préjudice de la résiliation du présent bail si bon semble au Bailleur.

Outre le versement de cette indemnité, si le Preneur n'a pas ouvert son commerce dans le délai d'un mois de la date prévue, le Bailleur pourra invoquer la résiliation

de plein droit du bail, sans mise en demeure préalable et sans préjudice des dommages intérêts auxquels il pourrait prétendre.

**3<sup>ème</sup> CATEGORIE  
CONDITIONS FINANCIERES**

**ARTICLE 15 – LOYER**

Toutes les clauses figurant au présent titre concernant la détermination du loyer, notamment ses modalités de fixation et d'indexation, et les charges sont considérées par les parties comme des conditions essentielles de leur engagement, à défaut desquelles elles n'auraient pas contracté.

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable, lequel est déterminé année par année, correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur pendant l'année civile considérée, établi dans les conditions stipulées à l'article 19 et dont le principe et les modalités correspondent à des conditions constitutives et déterminantes des baux afférents à des Centres Commerciaux semblables à celui où se trouvent les locaux objet du présent contrat. Le pourcentage convenu est fixé aux conditions particulières du bail.

Ce loyer ne pourra, en tout état de cause, être inférieur à un loyer minimum garanti.

Ce loyer minimum garanti devant être égal en tout état de cause, à la valeur locative, sera fixée:

- d'une part au montant fixé aux conditions particulières,
- d'autre part à l'application à cette valeur locative de plein droit et sans autre formalité de l'actualisation, puis de l'indexation ci-après convenue.

Article n° 16.

**ARTICLE 16 – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE**

De convention expresse entre les parties, le montant du loyer minimum garanti est actualisé puis indexé de la manière suivante :

Indexation :

Le loyer actualisé comme stipulé ci-dessus sera indexé le premier janvier de chaque année et pour la première fois à la date fixée aux conditions particulières selon la formule ci-après :

$$LM 1 = LM 0 \times (ILC1/ILC0)$$

Le jeu de l'indexation du loyer ne pourra en aucun cas avoir pour effet de ramener le loyer à un montant inférieur au loyer de base.

Formule dans laquelle :

LM 1 = Loyer annuel indexé hors taxes de l'année considérée

LM 0 = Loyer annuel indexé hors taxes de l'année précédente

ILC 1 = Indice ILC publié au 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile considérée.

ILC 0 = Indice ILC de base, indiqué aux conditions particulières pour le calcul de la première indexation et l'indice appliqué à l'indexation de l'année précédente pour le calcul des indexations suivantes.

La première indexation sera effectuée à la date fixée aux stipulations particulières ci-après. Le réajustement du loyer selon cette indexation sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.

**ARTICLE 17 – DISPARITION DE L'INDICE**

Dans le cas où l'indice choisi ci-dessus cesserait d'être publié, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties décident de s'en remettre à la décision d'un expert, désigné d'un commun accord entre elles, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de NANTES, saisi sur requête de la partie la plus diligente. Etant précisé que les frais de l'expert seront supportés pour moitié entre le Preneur et le Bailleur.

**ARTICLE 18 – CARACTERE DETERMINANT DE L'INDEXATION**

Le Preneur reconnaît expressément que la clause d'échelle mobile affectant le loyer de base constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent

bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, en raison de sa longue durée et de la constance de l'usage en matière de centres commerciaux.

## **ARTICLE 19 – LOYER VARIABLE-LOYER MINIMAL**

### **A/ PRINCIPE DU LOYER VARIABLE**

De convention expresse entre les parties,

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par le Preneur.

Il sera précisé aux Conditions particulières si le Chiffre d'affaires retenu est un chiffre d'affaires hors TVA, ou TVA incluse.

Le taux retenu d'un commun accord sera indiqué dans les Conditions particulières.

Les parties déclarent et reconnaissent expressément que cette « clause-recettes » ne constitue pas une clause d'échelle mobile, dans la commune intention des parties.

Le loyer variable sera applicable uniquement à compter de l'ouverture au public du magasin exploité dans le local loué, et ce même en cas de mise à disposition antérieure. Sont donc exclues de toute application du loyer variable, même quant à l'assiette, toutes les périodes de fermeture ou de non-ouverture du magasin.

### **B/ MISE EN ŒUVRE DE LA CLAUSE RECETTES**

#### **1) Définition du chiffre d'affaires.**

Par chiffre d'affaires du Preneur, il est entendu le prix demandé par celui-ci pour tous les produits, biens ou marchandises vendus, par lui ou par toute personne autorisée par lui, donnés en location ou sous licence, ou toutes sommes demandées pour des services rendus ou exécutés en faveur de la clientèle, ainsi que toutes autres recettes résultant d'activités quelconques réalisées par quiconque avec son autorisation dans, sur, ou à partir d'une partie quelconque des locaux loués ou des surfaces communes (sans préjuger de la régularité de ces dernières activités).

Le chiffre d'affaires comprend notamment les ventes, prestations de services, collaborations commerciales ou services résultant de commandes par lettres, télégrammes, téléphone, informatique, internet ou démarches données ou reçues dans les lieux loués, quel que soit le lieu d'exécution et notamment en

cas de livraison à domicile ; il comprendra également les ventes à crédit dont le montant total sera considéré comme ayant été réalisé à la date où le crédit est accordé et ce, quel que soit le sort de l'encaissement.

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

Les intérêts afférents aux ventes à crédit pris en charge par le Preneur.

Il en sera de même de toutes sommes perçues par le Preneur pour les repas et boissons servis dans les cantines au personnel du Preneur.

## 2) Obligations du Preneur

### a) Remise des documents

Le Preneur remettra au Bailleurs : cinq jours après la fin de chaque mois, pour les besoins statistiques du Centre, l'indication de son chiffre d'affaires, sur document certifié par ses soins. A défaut de communication du chiffre d'affaires mensuel dans un délai de 10 jours après la fin du mois considéré, le Bailleur sera fondé à réclamer cent euros d'indemnité par jour de retard. Dans les 60 jours consécutifs à la fin de chaque année de location, une déclaration signée par lui et certifiée par un expert-comptable ou commissaire aux comptes, relative au chiffre d'affaires total de l'année écoulée H.T. et T.T.C., ainsi que le double des déclarations du chiffre d'affaires déposées auprès de l'administration fiscale.

### b) Comptabilité

Le Preneur tiendra, d'autre part, pendant toute la durée de présent bail, des livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui, dans ou à partir des locaux loués. Ces livres et documents devront être communiqués ou confiés pour vérification immédiatement et intégralement, avec les pièces comptables y afférentes, à toute demande du Bailleur, ou de ses représentants ; ils devront être conservés par le Preneur pendant trois années suivant la fin de l'année pour laquelle ils sont établis.

## 3) Contrôle comptable

Le Bailleur aura, d'autre part, le droit de procéder par tout organisme de son choix, dans les trois ans suivant la présentation d'un état annuel, à un contrôle des livres et documents tenus par le Preneur et afférents à l'établissement du chiffre d'affaires réalisé sur, dans et à partir de lieux loués.

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

#### 4) Sanctions

Si ce contrôle fait ressortir un chiffre d'affaires dépassant de deux pour cent le chiffre d'affaires déclaré, les frais du contrôle comptable seront supportés par le Preneur, sans préjudice de tous autres droits et actions du Bailleur.

Toute fraude ou tentative de fraude entraînera la résiliation du bail ; le Preneur devra, en outre, régler au Bailleur, indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

### **ARTICLE 20 – QUITTANCEMENT DES LOYERS – POINT DE DEPART DES LOYERS**

Chaque trimestre, et d'avance, il sera acquitté par le Preneur le montant du loyer tel que défini aux conditions particulières.

A compter seulement du 1<sup>er</sup> Janvier suivant l'ouverture du magasin loué, tous les loyers seront calculés par année civile. Le Bailleur aura toutefois la faculté, pour chacun des premiers trimestres de chaque année, de calculer le loyer à titre provisionnel sur la base du quart du loyer total afférent à l'exercice immédiatement antérieur. Le décompte définitif et les réajustements devront intervenir s'il y a lieu dans les 6 mois suivant la fin de l'année civile.

Pour la période allant de l'ouverture du magasin jusqu'au 31 décembre de la même année, il sera procédé à un calcul proportionnel en fonction du chiffre d'affaires réalisé.

### **ARTICLE 21 – PAIEMENT DU LOYER ET CHARGES**

Le loyer sera payé par TRIMESTRE et D'AVANCE, directement entre les mains du Bailleur ou de la personne gérant en ses lieu et place la galerie marchande, et par prélèvement sur le compte du Preneur, comme il sera dit ci-après.

Le loyer sera réglé au plus tard le 5 du 1<sup>er</sup> mois de chaque trimestre civil. Les charges communes, privatives, travaux, et impôts fonciers ou autres impôt à la charge du preneur sont payables à titre provisionnel d'avance (article 25) selon les mêmes modalités que le loyer.

*(Handwritten signatures)*

## **ARTICLE 22 – PRELEVEMENT AUTOMATIQUE**

En ce qui concerne le loyer, tel que fixé ci-dessus,

Le Preneur s'engage, au plus tard à la remise des locaux, à souscrire auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des loyers TTC, charges et accessoires, sur son compte au profit du Bailleur.

Il s'engage corollairement à alimenter le compte bancaire sur lequel sera opéré le prélèvement. En cas de changement de compte, il s'oblige à faire le nécessaire en temps opportun, de manière qu'il n'y ait aucune interruption ni même retard dans le paiement du loyer et des charges.

Le Preneur devra maintenir cette demande de prélèvement au besoin par constitution d'un autre compte bancaire pendant la durée du bail et de ses renouvellements.

## **ARTICLE 23 – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le Bailleur étant déjà assujetti à la TVA confirmera, si besoin est, son option pour ce régime en ce qui concerne les loyers.

Le loyer, tous accessoires s'entendent HORS TAXE, SUR LA VALEUR AJOUTEE. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur en sus du loyer, des accessoires et charges, le montant de la TVA, il en sera de même de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution. Le taux applicable sera celui légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour un motif quelconque, la présente location était assujettie au droit de bail, à une taxe additionnelle, ou à une autre charge fiscale ou parafiscale, le Preneur devrait en assurer le remboursement, en sus.

## **ARTICLE 24 – DEPOT DE GARANTIE**

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur, dès ce jour, un dépôt de garantie, non productif d'intérêts. Il sera remboursable (sans imputation possible du dernier terme) au départ du Preneur, après déduction de toutes sommes pouvant être dues au Bailleur à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou à tous autres titres.

Le montant du dépôt de garantie sera fixé dans les conditions particulières. Il sera révisé sur demande du Bailleur, lors de chaque indexation et révision du montant du loyer pour qu'il corresponde toujours au nombre de termes de loyers convenu.

Aucun fait de tolérance, ou omission de la part du Bailleur, ne vaudra renonciation à l'actualisation de son montant.

En cas de transfert du droit au bail en cours de contrat, dans quelques conditions qu'il intervienne, le Preneur s'interdit de demander au cessionnaire le remboursement dudit dépôt de garantie. Ce dépôt lui sera restitué par le Bailleur après apurement de son compte.

## **ARTICLE 25 – PROVISION POUR CHARGES**

Le Bailleur établira un budget prévisionnel annuel comprenant toutes les charges à répartir entre les Preneurs. Le Preneur devra verser, au jour-point de départ du bail sa quote-part de provision pour charges calculée à partir de ce budget pour la période allant jusqu'à la fin du trimestre civil.

Il devra ensuite verser, tel qu'indiqué dans l'article 21, le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil (ou au plus tard le 5 du 1<sup>er</sup> mois) sa quote-part de provision pour charges correspondant au quart du budget prévisionnel annuel.

Les compte seront arrêtés une fois l'an et répartis entre les Preneurs. Le Preneur s'engage à régler, à 1<sup>ère</sup> demande, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de compte au 1<sup>er</sup> avril de chaque année. Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Preneur, il sera imputé sur l'acompte trimestriel suivant.

Le Bailleur se réserve en outre la faculté de réclamer au Preneur, à titre de fonds de roulement, une quote-part égale au quart du budget prévisionnel annuel. Ce fonds de roulement ne portera pas intérêt en faveur du Preneur. En cas de départ des lieux loués, 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 sommes dues au titre des charges communes et privatives. En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues ci-après seront applicables de plein droit au Preneur.

Pourra également être demandée au Preneur une provision pour la réalisation des gros travaux projetés dont la charge lui incombe.

## **ARTICLE 26 – DETERMINATION DES CHARGES**

Le Preneur règlera au Bailleur sa quote-part de toutes les charges, prestations, fournitures, impôts, taxes et dépenses afférentes aux locaux pris à bail de manière à ce que le loyer perçu par le Bailleur soit considéré comme net de toutes charges quelles qu'elles soient.

### A) charges communes

Le Preneur devra régler au Bailleur, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, sa quote-part de la dépense supportée par le Bailleur dans toutes les charges communes de l'ensemble immobilier dont peut dépendre le Centre Commercial ainsi que sa quote-part des charges communes relatives au seul Centre Commercial.

Cette quote-part sera calculée au prorata de la surface, éventuellement pondérée tel que prévu dans les conditions particulières ci-après ou dans le règlement intérieur figurant en annexe du présent bail, des locaux, objet des présentes, par rapport à la surface globale des locaux privatifs loués ou non dont le Bailleur est propriétaire dans le Centre Commercial.

L'ensemble des charges communes de l'ensemble immobilier ainsi que les charges communes relatives au Centre Commercial et définies dans le règlement intérieur du Centre correspondra à des dépenses engagées pour compte commun de l'ensemble des Preneurs, qu'il s'agisse des dépenses engagées par le Bailleur ou par le Syndicat de copropriété s'il existe un ou tout autre organe de gestion, notamment de l'ensemble ou d'une partie des commerçants.

Elles comprennent notamment, sans que cette liste soit limitative, les dépenses exposées pour :

- 1- le nettoyage des parties à usage commun et l'enlèvement des déchets qui en proviennent,
- 2- l'entretien, le fonctionnement, les réparations et rénovations de toute nature des parties, installations réseaux et équipements communs, tant en ce qui concerne les structures ou sols que les remontées mécaniques, les divers réseaux, les décorations, les circulations extérieures, les végétaux, etc...,
- 3- le service d'ordre éventuel dans les parties communes, lequel ne saurait être assimilé à un gardiennage et plus généralement tous frais liés à la sécurisation du centre,
- 4- la sécurité contre l'incendie (notamment les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurance tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique (sprinklers) y compris dans les magasins), quels qu'ils soient et pour quelque cause que ce soit.

- 5- le chauffage des parties à usage commun,
- 6- la réfrigération ou ventilation des parties à usage commun ou, s'il y a lieu, l'air conditionné,
- 7- l'éclairage et l'eau des parties à usage commun, et autres dépenses les concernant qui ne peuvent être affectées à une catégorie ci-dessus (notamment les primes d'assurance relatives à l'immeuble et aux risques civils du propriétaire ; les frais nécessités par le fonctionnement de la gestion du Centre : matériels, fournitures, courrier, téléphone, frais divers),
- 8- les frais de direction, d'administration, de fonctionnement de la Direction du Centre, etc...,
- 9- les taxes foncières et les taxes connexes grevant les parties à usage commun (et ceux grevant à usage privatif tant que le Centre des Impôts ne les aura pas répartis entre les divers propriétaires ou ayants-droit et les commerçants),
- 10- les dépenses d'amortissement, acquisition, location, renouvellement (éventuellement en leasing ou crédit bail) ou réparation des parties, installations, éléments ou réseaux à usage commun, y compris celles visées par les articles 605 ou 606 du Code Civil, ainsi que les travaux résultant de la mise au normes, actuelles ou futures, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, fixées par les autorités administratives, et ce, nonobstant, les dispositions de l'article 1719-2 du Code Civil.
- 11- Plus généralement, les frais et coûts de toute nature et notamment ceux afférents à tous équipements, tels que parking, qui s'avèreraient utile à la bonne exploitation du Centre Commercial.

Ces chapitres comprennent tous les frais nécessaires pour l'exécution des prestations qu'ils recouvrent, et notamment les dépenses de personnel, de contrats de fournitures, rechanges ou matériaux, de location, d'équipement des personnels, l'électricité, l'eau et le carburant, les impôts ou taxes, les honoraires, les primes d'assurances, les dépenses, redevances, et charges relatives à l'inclusion de l'immeuble (même postérieurement aux présentes) dans des groupements tel qu'associations syndicales, associations de quartier, unions de syndicats, ainsi que toute dépense relative aux enseignes du Centre Commercial situées aux abords de ce dernier même sur des immeubles ou emplacements n'en dépendant pas.

En outre il est rappelé que les frais de publicité communs du centre commercial sont administrés par le G.I.E. des occupants de l'ensemble du centre.

## **B) Charges privatives**

Le Preneur remboursera, en outre, au Bailleur, toutes les dépenses directement imputables aux locaux dont il est locataire, ou qu'il occupe, c'est-à-dire notamment, sans que cette liste soit limitative :

- les frais occasionnés par l'entretien ordinaire, les réparations quelles que soient leur nature, les grosses réparations ou le renouvellement des ouvrages, et/ou éléments composant les locaux loués, y compris ceux résultant de la vétusté,
- les impôts et taxes de toute nature,
- les frais d'élimination des déchets des parties privatives ainsi qu'il est précisé dans le règlement intérieur,
- les frais d'alimentation en fluide chauffant et en fluide réfrigérant des locaux loués calculés dans les conditions suivantes s'il n'en est disposé différemment en annexe, et concernant uniquement les locaux loués équipés d'une production centralisée par boucle d'eau.
- les frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des locaux loués ; les charges de cette nature sont calculées au prorata des mètres carrés loués et de l'amplitude des heures d'ouverture si celles-ci dépassent celles des autres commerces du Centre (Une amplitude moindre n'entraînant pas de réduction),
- les frais de diagnostics quel qu'ils soient rendus obligatoire par la législation
- les dépenses (notamment de nettoyage) rendues nécessaires dans les parties communes du fait de son activité commerciale (telles que les ventes de produits alimentaires à consommation immédiate par les commerces qui ne mettent pas de lieu de consommation à la disposition de leurs clients).

Il remboursera également les frais imposés dans les parties communes ou sur les équipements communs de son fait ou de celui de ses préposés (par exemple : frais de dégorgement des écoulements communs).

S'il n'en est disposé différemment dans les pièces annexes du présent contrat, les charges privatives sont calculées de la façon suivante :

1 ) Frais de climatisation (chauffage et réfrigération) des locaux loués : il n'y a pas de comptage effectif de l'énergie fournie, néanmoins chaque Preneur s'engage à transmettre à la Direction du Centre, les puissances installées dans son magasin (calories et frigories). Chaque Preneur paie une fraction de la

dépense totale exposée pour le chauffage de toutes les parties privatives (incluant notamment l'électricité, la conduite et l'entretien) au prorata des m<sup>2</sup> loués. De même, il paiera une fraction de la dépense totale (exposée pour la réfrigération de toutes les parties privatives) au prorata des m<sup>2</sup> loués.

Toutefois, si le Preneur n'a pas une installation conforme aux normes imposées par l'annexe technique, ou ne l'emploie pas dans des conditions normales pendant toutes les heures d'ouverture du Centre ou s'il n'a pas notifié les puissances maximales de chauffage et de réfrigération, sa quote-part par mètre carré sera calculée à raison de deux fois la moyenne des autres Preneurs jusqu'à ce qu'il ait fait constater à la Direction du Centre qu'il y a effectivement remédié.

De plus, la Direction du Centre a qualité pour faire majorer de 10%, pendant le mois où cela aura été constaté, la quote-part d'un commerçant convaincu d'avoir laissé ou maintenu ouverte une (ou des) porte(s) mettant en communication son volume climatisé avec l'air libre.

2 ) Les dépenses d'eau privatives (contrats et consommations, impôts inclus) seront réparties ainsi qu'il est dit ci-après :

Si un Preneur dispose d'un compteur aisément accessible sans échelle, pour lecture, seule sa consommation effective lui sera facturée.

La consommation totale des autres usagers ne disposant pas d'un compteur aisé à lire sans échelle sera partagée entre tous ceux qui disposeront d'au moins un « appareil » (ce mot signifiant ici tout robinet de puisage, cuvette de W.C., urinoir, lavabo, douche, machine, rampe d'arrosage, etc... effectivement raccordé à une seule arrivée d'eau pour utilisation) au prorata du nombre « d'appareils » existant dans les locaux de chacun d'eux, qu'ils utilisent ces appareils ou non.

Toutefois, chaque « appareil » existant dans chacun des commerces suivants, sera considéré, du point de vue du partage de ces dépenses, comme équivalent :

- pour les commerces de teinturerie ou pressing : 35 « appareils »
- pour les commerces traitant des films photographiques : 30 « appareils »
- pour les commerces de restauration ou d'alimentation (bars inclus) : 15 « appareils »
- pour les commerces de coiffure et magasins dispensant des soins de beauté : 5 « appareils »
- pour les commerces de fleurs coupées : 5 « appareils »
- pour les autres magasins de surface totale supérieure à 500 m<sup>2</sup> : 2 « appareils »  
(Pour mémoire : tous les autres : 1 « appareil »)

Ce système sera également employé en cas de doute sérieux sur les indications d'un compteur, faute d'éléments plus précis, mais il ne peut être utilisé pour des cas très particuliers (exemple : tunnels de lavage de voitures).

Les relevés des compteurs et la répartition des dépenses d'eau privatives pourront être confiés à un exploitant extérieur. Dans ce cas les frais liés à cet exploitant extérieur seront ajustés au coût de l'eau répartie, qu'il pourra facturer directement aux usagers.

### **C) Charges Particulières**

Le Preneur remboursera à la signature du bail, au Bailleur qui en a fait l'avance, une participation aux investissements et charges de communication liées à l'immeuble et à sa préservation : enseignes communes, directories, signalétique, petit mobilier sur le mail, etc...

Leur entretien, conservation ou renouvellement, sera intégré dans les charges générales du site.

Cette participation sera forfaitaire, réglée en une seule fois à la signature du bail. Elle est calculée au prorata de la surface de chaque lot sur la base de SEIZE EUROS ET SOIXANTE DIX SEPT CENTS (16,77 € H.T). du m<sup>2</sup>.

### **D) Nouvelle extension éventuelle du CENTRE COMMERCIAL ATLANTIS**

En cas d'extension du Centre, le Bailleur conserve toute latitude, compte tenu de l'impossibilité pratique de déterminer les équipements techniques spécifiques à celle-ci à la date de signature des présentes, pour faire participer ou non les occupants de ladite extension aux charges communes actuellement définies pour l'ensemble immobilier.

## **ARTICLE 27 – IMPOTS**

Le Preneur devra payer au Bailleur la quote-part de taxe foncière correspondant aux locaux loués, ainsi que toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués.

Il devra acquitter tous les impôts, taxes relatifs aux locaux loués (impôts locaux, taxe professionnelle, etc...) ainsi que les charges de ville, de police, de voirie, de manière que le Bailleur ne puisse être aucunement recherché à ce sujet. Il devra justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment en fin de bail, de la mise à jour de sa situation fiscale.

## ARTICLE 28 – DROIT D'ENTREE :

Outre les conditions stipulées ci-dessus, le présent bail est consenti et accepté, moyennant le versement par le Preneur au Bailleur d'une somme forfaitaire et irréductible dont le montant sera indiqué dans les conditions particulières à titre de supplément de loyer.

Compte-tenu du régime fiscal de la location, le droit d'entrée sera assujetti à la Taxe à la valeur ajoutée.

Paiement : à la signature du contrat de bail.

Sort du droit d'entrée : la somme versée à titre de droit d'entrée demeurera acquise au Bailleur, en cette qualité au moment de la signature du contrat de bail, et ce à titre définitif. Le Preneur ne pourra jamais la revendiquer, ni en totalité ni en partie, quel que soit le sort des présentes, fussent-elles résiliées ou résolues pour un motif quelconque.

Le Bailleur ne sera jamais tenu à aucune restitution ni à une imputation quelconque sur les loyers convenus. Le tout quelqu'ait été la durée effective de la location.

<p style="text-align: center;"><b>4<sup>ème</sup> CATEGORIE</b> <b>CLAUSES RELATIVES AU DROIT AU BAIL</b></p>
---

## ARTICLE 29 – NANTISSEMENT DU FONDS

Tout nantissement constitué par le Preneur devra, pour être opposable au Bailleur, lui être dénoncé au plus tard, dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce, dans les conditions prévues par la loi du 17 Mars 1909.

*W*

*R*

### **ARTICLE 30 – SOUS-LOCATION – LOCATION GERANCE**

Le Preneur doit exploiter les locaux personnellement. En conséquence, le Preneur ne pourra ni sous-louer tout ou partie des locaux loués, ni se substituer toute personne ou société, notamment par location-gérance, même à titre gratuit dans leur jouissance.

Toutefois, le Preneur qui désirerait se mettre en société pourra avec l'accord du Bailleur sous louer à une société dans laquelle il possèdera par lui même et ou son conjoint, la majorité dans les assemblées extraordinaires, et la direction effective de la société, et tant qu'il les conservera.

En aucune hypothèse, et en particulier dans le cas visé à l'alinéa qui précède, aucun fait de la part du Bailleur, comme l'acceptation de chèque émis par la société ne peut être considéré comme une acceptation d'une éventuelle cession du droit au bail, ou une autorisation de sous-louer.

Les sous-locations, même autorisées, n'affecteront pas le caractère indivisible du bail : les sous-locataires n'auront aucun droit à se maintenir dans les lieux au terme du bail, ou en cas de résiliation anticipée. Le Preneur s'oblige à porter à la connaissance des sous-locataires les dispositions du présent paragraphe en les relatant en entier dans les actes de sous-location.

Le Preneur devra obtenir de ses sous-locataires et des assureurs de ces derniers la renonciation à recours contre le Bailleur et l'assureur du Bailleur.

Toute location-gérance est soumise à l'agrément du Bailleur auquel le contrat sera communiqué préalablement à sa signature, et devra comporter une clause de résiliation de plein droit en cas de cession du fonds de commerce

### **ARTICLE 31 – CESSION**

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail seul.

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail 'à l'acquéreur du fonds que dans les limites posées par les articles L 145 et suivants du code de commerce. Même dans ce cas, il devra avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

Ce dernier ne pourra toutefois refuser l'agrément que pour des motifs sérieux et légitimes, par exemple solvabilité insuffisante du cessionnaire, changement de l'enseigne, qualité commerciale non équivalente, refus du prélèvement automatique,...

L'autorisation de cession, si elle vise un acquéreur concrètement identifié, entraîne caducité du droit de préférence ci-après stipulé, le Preneur conservant l'obligation de faire concourir le Bailleur à la cession après communication intégrale du projet d'acte, en conformité de l'article ci-après intitulé « Régularisation de la cession ».

## ARTICLE 32 – DROIT DE PREFERENCE

Le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévue pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification. Le Bailleur aura la faculté dans le mois de la réception de cette notification d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer. En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra être régularisée à première demande du Bailleur et, au plus tard, dans un délai de deux mois suivant la notification faite par lui de l'exercice du droit préférence. Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements. Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession ou apport de droit de bail et/ou du fonds de commerce, cession amiable ou adjudication.

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

Dans le cas où le Preneur serait une société, le droit de préférence s'appliquera non seulement en cas de cession du droit au bail ou fonds de commerce lui-même, comme il vient d'être dit, mais également en cas de cession massive des droits sociaux (entendue comme tout transfert, en une ou plusieurs fois sur une période de deux années à compter du premier transfert considéré, de la propriété de plus de 50 % des parts sociales, actions ou autres valeurs mobilières donnant accès au capital de la société concernée) ou, plus généralement, en cas de transmission du contrôle de ladite société, sous quelque forme qu'elle soit organisée (augmentation

de capital, fusion, ...). Toutefois, en cas de cession massive des droits sociaux (telle que définie ci-dessus) ou, plus généralement, en cas de transmission du contrôle (telle que définie ci-dessus) de ladite société, et si le Preneur possède plusieurs points de vente, le droit de préférence ne s'appliquera qu'au seul fonds de commerce correspondant aux locaux loués, à l'exclusion des droits sociaux cédés. En ce cas, aux fins de permettre au Bailleur d'exercer effectivement son droit de préférence, le Preneur s'oblige à lui notifier un projet d'acte conforme aux stipulations de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article mais portant sur le seul droit au bail ou sur le seul fonds de commerce exploité dans les lieux loués.

### **ARTICLE 33 – REGULARISATION DE LA CESSION**

En cas de cession régulière, celle-ci entraînera automatiquement la garantie solidaire du cédant et du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail, dus pour le passé ou à devoir pour l'avenir ; cette garantie solidaire prendra fin à l'expiration normale du bail.

Le Bailleur doit d'autre part, être appelée à concourir à la cession par la notification prévue à l'article précédent. Cette formalité n'emporte pour autant ni adhésion par le Bailleur aux clauses de l'acte de cession, ni une quelconque novation à ses droits et actions.

Le Bailleur déclare qu'il entend bénéficier, toujours et en toute hypothèse, d'un titre exécutoire, condition déterminante de son consentement au présent bail.

En conséquence, le Bailleur impose et le Preneur accepte que les actes de cession soient reçus par un notaire, éventuellement avec la participation du notaire du Cessionnaire, aux frais de ce dernier. Si le cédant se fait assister de son propre conseil, il en assumera les honoraires.

Une copie exécutoire de l'acte de cession sera remise au Bailleur dans le mois de la signature aux frais du Preneur.

Le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

La renonciation par le Bailleur à l'établissement d'un acte authentique ne produirait un effet que dans la mesure où, de manière apparente dans la forme et dans le fond, le Bailleur aurait reconnu savoir que du fait de sa renonciation, il ne bénéficiera ni d'un titre exécutoire à l'encontre du cessionnaire ni de l'intervention de son notaire.

## **ARTICLE 34 – RENOUELEMENT**

Le renouvellement éventuel du présent bail ne pourra être consenti et accepté que pour une nouvelle période de dix ans.

Les loyers de renouvellement seront fixés par application de la clause recettes au taux convenu dans les conditions particulières du présent bail. Ces loyers ne pourront en aucun cas être inférieurs au loyer de base ou loyer minimum garanti.

Les parties conviennent que le montant du loyer de base du bail ainsi renouvelé, sera fixé d'un commun accord entre elles par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents du centre commercial, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence.

A défaut d'accord amiable, les parties décident dès à présent de demander au juge compétent de fixer le loyer de base en fonction de la valeur locative, laquelle sera déterminée par ce dernier, selon les mêmes critères que ceux arrêtés ci-dessus en cas d'accord amiable.

A l'échéance de la durée du présent bail et en cas de renouvellement les parties s'obligent à rédiger un nouveau bail réactualisé.

<p><b>5<sup>ème</sup> CATEGORIE</b> <b>CHARGES – CONDITIONS GENERALES :</b></p>
---

Les parties, pendant le cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage non contraire ainsi qu'aux conditions suivantes, que le Preneur s'engage à exécuter.

## **ARTICLE 35 – GARNISSEMENT**

Le Preneur devra tenir les lieux loués, constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers, accessoires, charges et prestations, ainsi que de l'exécution des clauses du présent bail.

*(Signature)*

*(Signature)*

### **ARTICLE 36 – AFFECTATION ET MAINTIEN EN ETAT NORMAL D'EXPLOITATION**

Le Preneur devra :

- Obtenir toutes les autorisations administratives d'ouverture et de fonctionnement, notamment au titre de la sécurité.
- Entretenir ses installations et aménagements pour une mise en exploitation effective dès l'ouverture du Centre, sans retard, ni anticipation.
- Maintenir à compter de cette ouverture les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale : en conséquence, garder en magasin une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat de la clientèle.
- Exploiter la totalité du local loué dans les conditions fixées à l'article 3 du présent bail.
- Conserver les locaux ouverts et éclairés en faisant fonctionner, s'ils en sont équipés et sans qu'il y ait une quelconque obligation d'équipement à la charge du Bailleur, les installations individuelles de chauffage et de climatisation pendant les douze mois de l'année de location, sans fermeture annuelle et pendant les jours et horaires d'ouverture fixés par les règlements intérieurs applicables, sous la seule réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires.

### **ARTICLE 37 – AUTORISATION**

L'exercice de certaines activités même avec l'autorisation expresse du Bailleur, n'implique de la part de celui-ci ni garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ces activités, le Bailleur ne pouvant, en conséquence encourir aucune responsabilité en cas d'absence, de refus ou retard dans ces autorisations.

Le Preneur devra, en conséquence, faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice des ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués et qui lui incombent.

A la fin du bail de quelque manière et à quelque date qu'elle arrive le bénéfice de ces autorisations quelles qu'elles soient demeurera acquis au Bailleur, de plein droit et sans indemnité.

Si une décision de transfert est nécessaire pour en faire bénéficier le Bailleur, le Preneur s'oblige à mettre en œuvre cette procédure de transfert si son accord est nécessaire.

### **ARTICLE 38 – COMMERCIALISATION**

Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité du fait des vicissitudes, quelles qu'elles soient, de la commercialisation du centre commercial ou de la galerie marchande, du fait notamment des locations non réalisées ou des exploitations prenant fin, quels qu'en soient les motifs et causes.

### **ARTICLE 39 – LIQUIDATIONS MASSIVES**

Le Preneur s'interdit toutes liquidations massives, sauf autorisation du Bailleur, laquelle pourra mais de manière discrétionnaire, être accordée notamment en fin de bail, ou en cas de travaux emportant une cessation provisoire de l'exploitation, et qui réservera les autorisations administratives requises par la législation en vigueur.

### **ARTICLE 40 – ENTRETIEN – REPARATIONS**

#### 1) Installations

- Le Preneur devra communiquer, pour agrément préalable, au Bailleur ses plans et projets d'agencements. Le Bailleur se réserve le droit de refuser agencements et installations de matériels qu'il jugerait incompatibles, soit avec l'image du Centre Commercial, soit avec la sécurité du Centre, ou susceptibles d'affecter la solidité des structures.
- Le Preneur devra se raccorder à ses frais aux installations communes prévues à cette fin dans le Centre Commercial.
- Le Preneur est tenu de raccorder à ses frais son local au système fixe d'extinction automatique incendie du Centre Commercial, et d'y installer des extincteurs mobiles, conformes à la réglementation en vigueur.
- Les commerces du Centre devant être pourvus de vitrines sur le mail, le Bailleur se réserve la possibilité d'imposer au Preneur dans les locaux loués des types déterminés de mobilier, matériel et agencements s'harmonisant avec

la décoration des parties communes, notamment pour ce qui concerne les volets de fermeture.

- Le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur le calendrier d'exécution des travaux de toute nature dont il aura la charge et ne pourra commencer à les exécuter qu'après accord du Bailleur sur ce calendrier et les modalités d'exécution.
- Le Preneur ne pourra faire exécuter, dans les lieux loués, des travaux pouvant avoir des répercussions soit sur le gros œuvre tels par exemple que percements de gros murs, de plancher ou de cloison séparative de locaux contigus, soit sur le chauffage, la réfrigération, ou les réseaux communs, soit sur les vitrines, enseignes et aménagements visibles de l'extérieur du local, soit sur la sécurité du public sans le consentement préalable exprès et écrit du Bailleur. Plus généralement tous les travaux réalisés par le Preneur le seront dans la stricte observation des dispositions de l'annexe 2, lesquelles concernent aussi bien les travaux en cours de bail que les aménagements initiaux.

Si les travaux exécutés par le preneur nécessitent des palissades donnant sur des parties communes, tout affichage ou publicité sur lesdites palissades sera réservé au Bailleur.

## 2) Entretien des lieux loués

- Le Preneur devra maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à son local et souscrire auprès d'une entreprise agréée par le Bailleur un contrat d'entretien conforme au contrat type établi par ce dernier, pour les systèmes de traitement d'air et de désenfumage. Il veillera notamment à la protection contre le gel des tuyaux d'eau situés dans ses locaux.
- Il devra faire entretenir, réparer, voire remplacer même en cas de vétusté (et couvrir par ses assurances de responsabilité) les canalisations (air, eau, électricité, écoulement, etc...) ne desservant que ses locaux, jusqu'au point où elles desservent les locaux d'au moins un autre Preneur (ou des locaux inoccupés).
- Pour l'entretien et le contrôle permanent de son installation de protection contre l'incendie, particulièrement, le Preneur devra se conformer aux règles en vigueur et notamment à celles de l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie et les Risques Divers.

Les contrôles des installations automatiques à eau seront effectués à l'initiative de la Direction du Centre. Les travaux éventuels dont ils révéleront la nécessité devront être exécutés aux frais du Preneur, par des entreprises agréées par la Direction du Centre.

- Il fera également surveiller et vérifier à ses frais les installations diverses, notamment électriques, de ses locaux, selon les modalités et avec la périodicité

prescrites par la réglementation applicable. Il souscrira, auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Compagnies d'assurances contre l'Incendie et les Risques divers un contrat à cette fin. Il adressera une photocopie des rapports correspondants au Bailleur dans le mois qui suivra la réception de chacun d'eux, de façon telle que lesdites installations soient toujours en parfait état de fonctionnement et de conformité,

- Le Preneur devra maintenir les locaux loués et leurs abords immédiats en bon état d'entretien, de propreté et de fonctionnement. Il devra y effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires quelle que soit leur nature, y compris celles prévues aux articles 605 et 606 du Code Civil et ce même en cas de vétusté. Notamment l'obligation d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments vitrés et de leurs huisseries lui incombent.
- Le Preneur supportera le coût des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, ce coût lui en étant facturé dans les conditions prévues à l'article 25 ci-après.

Eventuellement, il les réalisera pour le compte du Bailleur si celui-ci en fait la demande, mais à ses frais.

- Le Bailleur aura la possibilité d'accéder à tout moment aux locaux loués en vue de vérifier leur bon état d'entretien, de sécurité et de propreté et, en cas de carence du Preneur, il pourra faire exécuter aux frais du Preneur les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation nécessaires dans les conditions prévues à l'article 53 ci-après.
- Plus généralement le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués, aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, aucune construction (notamment création de mezzanine) et plus généralement aucune modification des installations d'origine de même que toute intervention en façade des lieux loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur à qui les devis descriptifs et les plans devront être préalablement soumis.

Ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions cumulatives suivantes :

- . accord de l'organe chargé de la gestion du centre,
- . respect du Cahier des Charges ci-annexé,
- . agrément préalable par le Bailleur ou son mandataire des plans et du descriptif des travaux remis par le Preneur,
- . obtention des autorisations administratives requises, ou de toutes autres natures, le cas échéant, selon la nature des travaux envisagés.
- . souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même – selon la nature des travaux exécutés – qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur,

N

R

. information de l'architecte ou des services techniques du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier avec envoi de tous plans d'exécution ou comptes-rendus de chantier permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de vacation ou de contrôle du maître d'œuvre étant pris en charge intégralement par le Preneur.

Le Preneur sera tenu de recourir au service des entreprises de gros œuvre, d'étanchéité et de protection incendie de l'immeuble, et de conclure directement à cet effet les contrats requis auxquels le Bailleur demeurera étranger.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'immeuble et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Pour mettre en harmonie permanente les aménagements de son local, visibles depuis le mail, avec l'environnement intérieur du centre commercial, il est, par ailleurs, expressément convenu que l'entretien, incombant au Preneur, ne peut se limiter au seul entretien courant. Il implique une rénovation périodique du local dont l'initiative lui appartient mais dans des conditions telles que le local constitue en permanence un pôle d'attraction de la clientèle.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les lieux loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du présent bail ou de la législation en vigueur.

### 3) Mise en conformité

- Le preneur assurera pendant toute la durée de la jouissance aux lieux et place du bailleur, toutes installations nouvelles, réparations et opérations d'entretien et d'aménagement, sans exception, nécessaires ou utiles à l'utilisation des lieux loués conformément à l'usage auxquels ils sont destinés et notamment aux nécessités pour l'accueil du public.
- Il est expressément convenu entre le bailleur et le preneur que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour la mise en conformité des locaux avec les règles (actuelles, nouvelles ou futures) notamment en matière d'hygiène, de salubrité, d'environnement ou de sécurité..., seront à la charge du preneur.
- La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objets du présent contrat et de leur utilisation, incombe au preneur.

## **ARTICLE 41 – TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR**

Le Preneur devra souffrir sans indemnité, ni réduction de loyer quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédera-t-elle quarante jours, toutes réparations de quelque nature que ce soient, y inclus les grosses réparations, de même que tous travaux de restructuration, d'amélioration ou autres, toute construction nouvelle, toute reconstructions ou surélévation, toute extension que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans le centre ou les locaux loués et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

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

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

## **ARTICLE 42 – INFORMATION**

Le Preneur devra :

- Informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours du bail comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être personnellement tenu 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.

## **ARTICLE 43 – IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur devra :

- Satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter :
  - les contributions personnelles,
  - les contributions mobilières,

*R*

*R*

- les taxes locatives sur le chiffre d'affaires, les panneaux publicitaires et autres,
- la CVAE, la CFE,
- la taxe foncière répartie comme il a été dit ci-dessus.
- ses obligations sociales (sécurité sociale, assédic, retraite, etc....)

Et tous les autres impôts dont le Preneur est responsable à titre quelconque, et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et en tout cas huit jours au moins avant la fin du bail ou le départ des lieux.

- Rembourser au Bailleur la quote-part correspondant aux locaux de la taxe foncière et de toutes taxes et redevances actuelles ou futures afférentes aux locaux loués (taxe d'ordures ménagères, frais de confection de rôle, autres taxes....)

#### **ARTICLE 44 – RESPONSABILITE – RECOURS**

A/ Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, et notamment :

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

2 – en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de la climatisation ou de tout autre service commun ou public, sauf en cas de carence établie et persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse.

3 – en cas de dommages causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite d'une fuite, infiltration, d'humidité ou autres circonstances de dégât par l'eau notamment.

4 – en cas de dommages matériels et immatériels consécutifs suite à incendie, explosions, incidents d'ordre électrique, attentat, vandalisme.

5 – Pour pertes d'exploitation en raison de l'arrêt total ou partiel de son exploitation.

6 – En cas de dommages atteignant les travaux réalisés par lui et trouvant leur origine dans un désordre affectant l'ouvrage livré « coque nue » par le Bailleur.

B/ Le Preneur renonce à tout recours en responsabilité contre les autres preneurs, les occupants ou les exploitants du Centre, dans les cas énumérés ci-dessus et

d'une façon générale pour les dommages de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

Le Preneur s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tout occupant (locataire gérant, sous-locataire...) qu'il s'est régulièrement substitué.

C/ Le Bailleur renonce à tout recours en responsabilité contre le Preneur ou les occupants qu'il s'est régulièrement substitués (locataires gérants, sous-locataires...) en cas de dommages matériels et immatériels consécutifs suite à incendie, explosions, incident d'ordre électrique, dégâts des eaux prenant naissance dans les lieux loués et, d'une façon générale pour les dommages de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

#### **ARTICLE 45 – OBSERVATION DES REGLEMENTS**

Le Preneur s'oblige expressément à respecter les clauses et stipulations des documents organisant le Centre commercial, et dont la liste est donnée en tête du présent bail ; il s'oblige également à les faire respecter par son personnel et par toutes personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (fournisseurs, clients, etc...).

#### **ARTICLE 46 – SANCTIONS**

Les clauses et stipulations des divers documents organisant le Centre commercial faisant comme les autres annexes partie intégrante des présentes, pourront aussi être mises en œuvre directement par le Bailleur, notamment dans le cas de résiliation du bail.

Toutefois, en cas de procédure sanctionnant une infraction quelconque à la réglementation générale du Centre et/ou de la Galerie marchande, et un préjudice autre que celui exclusivement subi par le Bailleur, les dommages et intérêts, pénalités ou astreintes perçus par le Bailleur.

#### **ARTICLE 47 – UTILISATION DES PARTIES COMMUNES**

Le Bailleur pourra, s'il l'estime nécessaire, interdire l'accès d'une partie des surfaces communes, placer des bornes privées, ou prendre toutes mesures à cette fin.

De même, il pourra, en tout temps fermer les surfaces communes où il jugera nécessaire d'effectuer des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications.

*Handwritten marks: a signature and the letter 'R'.*

Il se réserve d'une manière générale, le droit d'apporter pendant la durée du présent bail et sans devoir obtenir l'approbation du locataire, tous changements ou modifications qu'il jugera bons, notamment aux surfaces communes, notamment en ce qui concerne le mail de la Galerie marchande, et l'emplacement des kiosques dans le cadre de ce mail.

Aucune vente au déballage, ni exposition, ni appropriation privée d'une partie commune n'est admise.

Dans tous les cas, il devra assurer une information préalable de quinze jours, par tout procédé adéquat.

#### **ARTICLE 48 – ESTHETIQUE – ENSEIGNE**

D'une manière générale, tout ce qui a trait à l'esthétique du centre commercial devra être soumis à l'approbation de l'architecte du Bailleur. En particulier, le Preneur sera tenu des obligations suivantes :

- Ne pouvoir en aucun cas, à l'intérieur des bâtiments, apposer des affiches, bannières, banderoles, ni inscriptions sur ou dans les vitrines, sur la façade ou sur les façades communes, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Bailleur laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant.
- Pour ce qui concerne les enseignes à l'extérieur des bâtiments, respecter les prescriptions du bailleur.
- Devoir obtenir pour toutes enseignes, quels que soient leur forme et emplacement, l'autorisation de l'architecte du Bailleur appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le standing du centre commercial en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement, en cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité.

Ces enseignes devront en outre respecter les prescriptions impératives du cahier des charges, les prescriptions administratives. Les taxes, charges et entretiens seront supportés par le Preneur qui sera tenu d'apposer au moins une enseigne commerciale approuvée par le Bailleur.

Le preneur s'interdit notamment d'installer toute enseigne hors de l'emprise privative de son magasin, par exemple perpendiculairement à celui-ci, au dessus du mail.

*M*

*D*

## **ARTICLE 49 – VISITE DES LIEUX**

Le Preneur devra réserver au Bailleur et aux personnes le représentant ou dûment autorisées le droit d'entrer dans les locaux du Preneur pendant les heures d'ouverture de ceux-ci afin de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles et aux enseignes, ou encore de les faire visiter.

## **ARTICLE 50 – RESTITUTION DES LIEUX**

Le Preneur devra :

- Lors du déménagement et préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, notamment sociales, impôts et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires.
- Egalement rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les lieux loués tels qu'ils résulteront des travaux d'aménagement et de finition, mis à la charge du preneur par la présente convention.

A cet effet, en cas de remise volontaire ou forcée des lieux au Bailleur, l'architecte du Bailleur à qui les deux parties donnent un mandat d'intérêt commun irrévocable à ce titre, dressera un état des lieux comportant relevé descriptif et si possible estimatif des réparations à effectuer et pouvant incomber au Preneur. Cet état des lieux se fera en présence du Preneur ou lui dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins huit jours à l'avance. En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux, réputé contradictoire à son égard, lui sera opposable sans restriction ni réserve.

L'architecte mandataire, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au Preneur et notifiera ce montant à chacune des parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 51 – MODIFICATIONS – TOLERANCES**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ; 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

W

12

application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

## ARTICLE 52 – ASSURANCES

### A) Pendant la période de construction :

En application de l'article L 242-1 Code des Assurances, le Bailleur (maître d'ouvrage) a souscrit en ce qui concerne ses propres travaux un contrat d'assurance « Dommages-ouvrages ».

De son côté le Preneur souscrit une assurance dommages-ouvrages si les travaux réalisés par lui sont soumis à l'obligation d'assurance « dommages-ouvrages » imposée par la loi.

### B) Pendant la période d'exploitation :

1) Le Bailleur souscrit un contrat d'assurance Multirisque garantissant l'ensemble immobilier dont il est propriétaire contre les risques suivants :

- Incendie et explosions, foudre, électricité, fumées,
- Chute d'aéronef, choc de véhicules terrestres,
- Dégâts des eaux (y compris fuites accidentelles de sprinklers)
- Tempêtes, grêle, poids de la neige et catastrophes naturelles,
- Bris de machine,
- Bris de glaces,
- Responsabilité civile immeuble,
- Emeutes, mouvements populaires, vandalisme,
- Détériorations immobilières à la suite de vol,
- Recours des voisins et des tiers.

Parmi les charges, le Preneur devra rembourser au Bailleur les primes d'assurances payées pour l'assurance ci-dessus (voir définition des charges article 26).

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

2) Le Preneur

- a) Indépendamment des assurances devant être souscrites par le preneur au stade des ses travaux, le preneur est tenu de souscrire au minimum, dès la mise en exploitation ou des naissances des risques, les polices d'assurances suivantes :

Assurance Incendie – Explosions – Actes de terrorisme – Vandalisme,  
portant :

- sur les agencements, aménagements, embellissements, installations des locaux faisant l'objet de la présente location, effectués aux frais du preneur ;
- sur les matériels d'exploitation et les marchandises, et, d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privatifs et qui est la propriété exclusive du preneur, à concurrence de sa valeur totale à neuf de reconstruction ou de remplacement ;
- sur la privation de jouissance, à concurrence de deux années de loyer ;
- sur les recours des voisins et des tiers, à concurrence d'un capital de 1 500 000 € minimum ;

Assurance Dégâts des Eaux y compris fuites des installations d'extincteurs automatiques à eau, portant :

- sur les biens définis ci-dessus au à concurrence d'un capital suffisant, eu égard aux risques encourus, sans être inférieur à 10 % de leur valeur totale ;
- sur les recours des voisins et des tiers, à concurrence d'un capital minimum de 1 500 000 €

Assurance vol et bris de glace :

A concurrence d'un capital suffisant, eu égard aux risques encourus.

Assurance Responsabilité Civil d'exploitant :

- Dommages corporels à concurrence d'un minimum 7 500 000 €
  - Dommages matériels et immatériels consécutifs : 400 000 € au minimum.
- b) En vue d'informer le Bailleur de la bonne exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur prend l'engagement de faire parvenir au Bailleur une

copie certifiée conforme de sa police ou d'une note de couverture au plus tard 8 jours avant la date de livraison des locaux.

Le Preneur devra maintenir et continuer les dites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes, en justifier au Bailleur à toute réquisition et l'aviser de toute aggravation de risques qui pourrait entraîner une modification du taux de la prime de l'assurance des biens immobiliers.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après une notification de l'assureur du Preneur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation en fonction d'éventuelles exigences, normes, prérogatives ou dispositions d'ordre législatif, réglementaire ou professionnel, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni invoquer un quelconque trouble de jouissance.

Le local loué bénéficie d'installations de sécurité des biens et des personnes (et notamment de l'installation générale de sprinklers). Le Preneur doit laisser le Bailleur exécuter dans les lieux loués, si nécessaire, toutes modifications ou tous les travaux sur les systèmes de sécurité, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni invoquer un quelconque trouble de jouissance. Le Preneur devra laisser visiter ses locaux par tout technicien chargé de la vérification des installations de sécurité, et en aucun cas, ne devra entraver le bon fonctionnement de ces installations du fait de ses aménagements et de son activité.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même le risque, le Preneur s'engageant à lui rembourser, sur simple demande, les primes correspondantes.

En cas de sinistre partiel ou total, et par dérogation à l'article 1722 du Code civil, le présent bail ne sera ni résilié ni suspendu.

En tout état de cause, le Bailleur devra percevoir le loyer et ses accessoires intégralement. Toutefois, en cas de non reconstruction dans le délai d'un an à compter du sinistre, le bail prendra fin de plein droit sans indemnité de part ni d'autre sauf accord des parties.

### 3) Renonciation à recours

#### a) Par le Preneur :

Le Preneur ainsi que ses assureurs renoncent à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et ses assureurs, en cas de dommages matériels et /ou



immatériels, consécutifs ou non, de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

Le contrat d'assurance souscrit par le Preneur devra impérativement comporter la mention de cette renonciation à recours.

b) Par le Bailleur :

Le Bailleur ainsi que ses assureurs renoncent à tout recours en responsabilité contre le Preneur et ses assureurs en cas de dommages matériels et/ou immatériels, consécutifs ou non, de quelque origine qu'ils soient, le cas de malveillance excepté.

Le contrat d'assurance souscrit par le Bailleur devra impérativement comporter la mention de cette renonciation à recours.

c) Entre les occupants du Centre :

Le Bailleur SAS SHD-IMMO et ses locataires et sous locataires, la SCI SAINT HERBLAIN ATLANTIS et ses locataire et sous locataires de l'ensemble IKEA d'autre part, mais également la société ATLANTIS RESTRUCTURATION et ses locataires et sous locataires de la galerie marchande ATLANTIS 3 construite en 2012 ainsi que les assureurs respectifs de toutes les parties renoncent à recours entre elles en cas d'incendie ou évènements assimilés, de dommages électriques, d'explosion ou d'accidents d'eau prenant naissance chez l'un d'eux.

## **ARTICLE 53 – CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions dudit bail, de la réglementation du Centre commercial, ou de toutes annexes, notamment visés à l'article 46, et un mois après une mise en demeure restée infructueuse le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence, est, en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement à la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part, la faculté distincte, huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toutes entreprises de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

N

R

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles ainsi qu'il a été dit ci-dessus (art. 15,16, 19,25, 26 et 27 notamment), le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent (10 %) et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement, à titre d'indemnité forfaitaire, de péréquation compensatrice des troubles commerciaux, des frais de gestion contentieuses et des frais de défense irrépétibles, ladite pénalité étant non cumulable à ce titre avec les droits à condamnation prévus par l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Toute somme exigible payée en retard sera d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux d'escompte de la BANQUE DE FRANCE, majoré de quatre points, qui s'appliquera de plein droit, sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

Compte tenu de l'importance d'une ouverture simultanée des commerces du centre, en raison des frais importants devant précéder l'ouverture, tout retard dans l'achèvement des travaux à la charge du Preneur entraînera passé les délais visés au cahier des charges, et sans mise en demeure préalable, une pénalité forfaitaire d'huit euros (8 €) par mètre carré loué et par jour de retard.

Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction au règlement intérieur sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant à 1/12 des charges afférentes aux locaux en infraction au cours de l'exercice annuel écoulé, affecté d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

Les infractions à la règle de la continuité d'ouverture (absence de fermeture) et aux jours et horaires d'ouverture, débordements, ainsi qu'aux prescriptions concernant l'éclairage de la vitrine et les liquidations massives seront sanctionnées par une pénalité de trois cent cinq euros (305 €) par jour.

Cette pénalité sera automatiquement d'année en année, indexée dans les mêmes conditions que le loyer. Ces pénalités seront affectées à dû concurrence au règlement des charges générales.

Les infractions seront constatées par exploit d'huissier, ou par toute personne chargée par la Direction, et à titre régulier de la surveillance du Centre et/ou de la Galerie marchande.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, 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 minimum

garanti, le tout dans l'un et 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.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des locaux après la date d'effet de résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majorée de cinquante pour cent (50 %) sans préjudice du droit du Bailleur à l'indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

#### **ARTICLE 54 – GROUPEMENT DES EXPLOITANTS DE LA GALERIE MARCHANDE**

Un groupement d'intérêt économique, régi par les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 1967 a été constitué et immatriculé au Registre du Commerces et des sociétés de NANTES à la création du Centre Commercial.

Ce groupement a pour objet essentiel, dans l'intérêt commun de tous les exploitants, la promotion et la publicité du centre commercial.

Le Preneur reconnaît avoir reçu copie des statuts du groupement antérieurement à ce jour.

Le Preneur donne son accord dès aujourd'hui pour son adhésion à ce groupement.

Un local pourra être mis à la disposition du groupement par le propriétaire de le Galerie marchande.

Le preneur s'engage à se conformer à toute décision qui serait prise par ce groupement, en particulier en matière d'heures et jours d'ouverture et à supporter sa quote-part de toutes les dépenses qui seront votées au titre de la promotion du centre commercial dans le cadre des statuts.

La commune intention des parties est que l'administration du GIE soit confiée à un représentant du Bailleur ou de tout mandataire désigné par lui.

Conformément à l'article 10 des statuts :

- le droit d'entrée est fixé à :
  - 914,69 € HT pour tout nouvel arrivant dans le centre
- la cotisation annuelle est fixée par l'Assemblée Générale et se calcule au prorata temporis par rapport à la date de livraison de la coque majoré d'un mois pour toute nouvelle boutique de l'extension.

## **ARTICLE 55 – BAUX CONSENTIS APRES OUVERTURE**

Si le présent bail est établi postérieurement à l'ouverture de la galerie marchande, seront réputées non écrites toutes les clauses contraires ou contradictoires du présent bail établi en vue d'une commercialisation avant ouverture.

Pour les travaux, les stipulations concernant le calendrier original seront réputées non écrites.

Le Preneur aura toutefois, l'obligation de soumettre sans délai des projets de travaux aux techniciens du Bailleur pour agrément puis, ensuite d'entreprendre ces travaux, de les poursuivre avec diligence sans désemparer, et de les terminer dans un délai maximum de deux mois à compter des présentes, sauf accord dérogatoire écrit du Bailleur.

## **ARTICLE 56 – NON CONCURRENCE**

Le Preneur s'interdit pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements ou prorogations éventuels d'exploiter ou de s'intéresser directement ou indirectement à l'exercice d'une activité similaire à une distance de moins de cinq mille mètres à vol d'oiseau d'une limite extérieure quelconque du Centre.

La présente clause ne porte pas toutefois atteinte au droit du Preneur de maintenir, à l'intérieur de cette zone une exploitation préexistante. Mais à la condition que cette exploitation ait été déclarée par le Preneur antérieurement à la signature du présent bail et consignée dans les conditions particulières.

## **ARTICLE 57 – TITRE EXECUTOIRE - FRAIS**

L'obtention d'un titre exécutoire étant pour le bailleur une condition essentielle et fondamentale, sans le respect de laquelle il n'octroierait pas le présent bail.

Il est convenu que le présent bail s'il n'est pas signé en la forme authentique sera déposé au rang des minutes de Maître Vincent POIRAUD, notaire à NANTES pour qu'il acquière date certaine, et que ledit notaire puisse en délivrer aux parties toutes copies authentiques, exécutoires et autres, le tout conformément à la loi.

Il en sera de même pour tous les avenants qui interviendront ultérieurement, avenants de révision ou actualisation du loyer, avenants de renouvellement du contrat de bail, et autres.

A cet effet, Bailleur et Preneur donnent tous pouvoirs à un clerc de la société Civile Professionnelle « Grégoire MITRY, Antoine BAUDRY et Thierry

A ✓

R

VINCENDEAU, Vincent POIRAUD» titulaire d'un Office Notarial à NANTES, 1, rue de Constantine, à l'effet de déposer au rang des minutes de l'office, un original du contrat de bail et de toutes ses pièces annexes.

Seront à la charge du Preneur qui s'y oblige, tous les frais, droits et honoraires du présent bail et de ses suites, dépôt compris.

Le Preneur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance par le commercialisateur du montant de ces frais et honoraires, et y donne son agrément.

## **ARTICLE 58 – COMPETENCE**

Tout litige relatif aux présentes et à leurs suites sera de la compétence des Tribunaux de NANTES.

## **ARTICLE 59 – STIPULATIONS PARTICULIERES**

### 1) Honoraires de bureau de contrôle (DEKRA)

Au titre des honoraires de bureau de contrôle le Preneur s'engage à verser au Bailleur, le jour de la signature des présentes, la somme forfaitaire de DEUX MILLE EUROS HORS TAXES (2 000€ HT), à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 19,6 %.

### 2) Honoraires Pilotage B (B GESTION)

Au titre des honoraires du pilotage B le Preneur s'engage à verser au Bailleur, le jour de la signature des présentes, la somme forfaitaire de MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES (1 250.00 € HT) à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 19,6 %.

### 3) Honoraires missions SPS (VERITAS)

Au titre des honoraires de la mission SPS, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur le jour de la signature des présentes, la somme forfaitaire de HUIT CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES (850 € HT) à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 19,6 %.

### 4) Honoraires missions SSI (SNC LAVALIN)

Au titre des honoraires de la mission SSI, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur le jour de la signature des présentes, la somme forfaitaire de MILLE

CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (1 500€ HT) à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 19,6 % .

5) Participation au compte prorata (SHD-IMMO)

Au titre de la participation au compte prorata, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur le jour de la signature des présentes, la somme forfaitaire de MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS HORS TAXES (1 875 € H.T.) à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 19.60 % par chèque libellé à l'ordre de SHD-IMMO.

6) Frais et Honoraires, dépôt au rang des minutes de la SCP « MITRY, BAUDRY, VINCENDEAU, POIRAUD »

Au titre des frais (timbres fiscaux et droits d'enregistrement) et honoraires de la SCP « MITRY, BAUDRY, VINCENDEAU, PIRAUD », le Preneur s'engage à lui verser le jour de la signature des présentes, la somme de SEPT CENT VINGT TROIS EUROS (723 €.), en ce compris les honoraires pour la somme de 500 € H.T.

7) Honoraires de commercialisation

NEANT

8) Honoraires de rédaction de bail

NEANT

9) Charges particulières

Au titre de la participation aux charges de la campagne d'ouverture du nouveau Centre due au GIE des commerçants de la galerie ATLANTIS – LE CENTRE, le Preneur s'engage à verser le jour de la signature des présentes, au prorata de la surface du lot sur la base de CINQUANTE EUROS H.T. (50 € H.T.) du m<sup>2</sup>, la somme de SIX MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES (6 250 € H.T.), à laquelle s'ajoute la T.V.A.

**ARTICLE 60 – CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE  
DU PRENEUR**

Le changement d'état du Preneur, qu'il soit personne physique ou morale devra être notifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social,

A

12

changement de gérant, etc...), elle devra signifier au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de la modification, le changement intervenu.

## **ARTICLE 61 – PREVENTION DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES**

Le BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département :

- que la commune sur laquelle est situé l'immeuble dont dépend le local objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 06 novembre 1958 dont la révision a été prescrite le 05 juillet 2007, le risque naturel pris en compte est : inondation,

Mais que l'immeuble est situé en dehors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ;

- qu'à ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques ;

- que l'immeuble se situe en zone de sismicité modérée (zone 3), et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépend le local, objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

## **ARTICLE 62 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le présent local étant livré brut de béton par le Bailleur, sans équipement de chauffage ou de refroidissement, le diagnostic de performance énergétique n'a pas en conséquence à être produit par le Bailleur conformément à l'article R 134-1 f du code de la Construction et de l'Habitation.

### **ARTICLE 63 – DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE**

Le Preneur reconnaît qu'il lui a été donné connaissance des dispositions des articles L11334-1 et suivants du code de la santé publique et tous les textes subséquents imposant au propriétaires d'immeubles, l'obligation de rechercher dans les délais fixés par décret, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

Le Bailleur déclare qu'il a procédé à la recherche d'amiante dans l'ensemble du Centre. Une copie de ce rapport pourra être remise par le Bailleur, ou son Mandataire, au preneur, s'il en fait la demande.

En cours de bail, le Preneur prendra à sa charge tous les travaux de désamiantage appropriés qui seraient la conséquence directe des aménagements, rénovations ou autres travaux qu'il souhaiterait réaliser ou qu'il aurait réalisés : il prendra également à sa charge l'ensemble des mesures nécessaires découlant des préconisations précisées au sein du rapport sus-visé.

D'une manière générale, le Preneur prendra en charge le coût des travaux rendus nécessaires en cours de bail par des dispositions légales et réglementaires relatives à l'hygiène, à la sécurité, à la construction et à l'environnement quand bien même les dispositions seraient postérieures à la signature du présent bail.

### **ARTICLE 64 – ELECTION DE DOMICILE**

Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social.

Le Preneur fait élection de domicile dans le local loué.

Les parties déclarent attribuer compétence exclusive aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble, pour tous litiges ou difficultés pouvant survenir au sujet des présentes et de leur suite.

**ARTICLE 65 – DOCUMENTS ANNEXES**

Font partie intégrante du présent contrat de bail les documents suivants qui lui seront annexés et dont le Preneur reconnaît avoir eu connaissance antérieurement à la signature :

- |  |          |
|--|----------|
| 1 – Jeu de plans.                                  | Annexe 1 |
| 2 – Cahier des charges techniques.                 | Annexe 2 |
| 3 – Règlement intérieur.                           | Annexe 3 |
| 4 – Contrat constitutif du GIE<br>des exploitants. | Annexe 4 |
| 5 – Etat des risques naturels et technologiques    | Annexe 5 |

**DEUXIEME PARTIE  
CONDITIONS PARTICULIERES**

**DESIGNATION DU LOCAL LOUE :**

- a) Superficie globale du local loué : 126 m<sup>2</sup>  
dont 30 % devront être affectés à l'usage exclusif de réserve dans lesquelles le public n'aura pas accès.
- b) Identification sur le plan : n° A1B35

**POINT DE DEPART DE LA LOCATION :** A compté de la livraison de la coque des locaux. La date de livraison du 13 septembre 2012 portée sur le PV de livraison faisant foi.

**DATE DE DEBUT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR :**

(sous réserve du respect de l'ensemble des charges et des conditions du présent bail et de ses annexes) :  
A partir de son entrée en jouissance.

**DATE D'OUVERTURE AU PUBLIC** Au plus tard 8 semaines après la livraison

**DROIT D'ENTREE :** CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES – ( 187 500 € HT)  
Payable à l'ouverture au public.

**DUREE DE LA LOCATION :** DIX ans à compter du point de départ ci-dessus défini.

**LOYER :** Les parties ont opté pour la fixation du loyer en pourcentage du Chiffre d'affaires avec un minimum fixe.

1) **Loyer minimum**

Montant annuel, hors TVA, hors charges : QUATRE VINGT TREIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES – (93 750 € HT)

Règlement du loyer minimum, par trimestre et d'avance

A titre exceptionnel et purement personnel, le Bailleur consent au Preneur un allègement du minimum garanti comme suit :

- Pour la première année d'exploitation, le Preneur devra régler un loyer minimum garanti s'élevant à la somme annuelle de 87 500 euros hors taxes (QUATRE VINGT SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXES).
- Pour la deuxième année d'exploitation, le Preneur devra régler un loyer minimum garanti s'élevant à la somme annuelle de 90 625 euros hors taxes (QUATRE VINGT DIX MILLE SIX CENT VINGT CINQ EUROS HORS TAXES).

2) **Clause – recettes**

Pourcentage convenu : 8 % HT du chiffre d'affaires hors TVA

Chiffre d'affaires : le chiffre d'affaires retenu comme assiette pour l'application de la clause – recettes est le CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TVA défini à l'article 19 des CONDITIONS FINANCIERES du bail.

Règlement selon modalités précisées dans le contrat de bail.

**INDEXATION** au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année – 1<sup>ère</sup> indexation : 1<sup>er</sup> janvier 2014 - :

Pour chaque révision, l'indice des Loyers Commerciaux de référence sera celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédant la révision à comparer avec le même indice de l'année antérieure.

**MONTANT DU DEPÔT DE GARANTIE :**

UN TRIMESTRE de loyer, hors taxe, hors charges,

Soit la somme de VINGT DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS – (22 875 €).

✓ R

Paielement : à la signature du contrat de bail.

**HONORAIRES DE COMMERCIALISATION : NEANT**

**MONTANT DES FRAIS** (honoraires de rédaction, TVA sur honoraires, droit d'enregistrement et timbre fiscaux) :

A l'ordre la SCP MITRY –BAUDRY – VINCENDEAU – POIRAUD : 723 €.

Paielement à la signature du contrat bail.

**MONTANT ANNUEL DE LA PROVISION POUR CHARGES :**

environ 122.00 € HT le m<sup>2</sup> (cotisation G.I.E comprise).

**DESTINATION DU LOCAL LOUE :** VENTES DE VETEMENTS, CHAUSSURES, MAROQUINERIE

**ENSEIGNE D'EXPLOITATION PROMISE PAR LE PRENEUR :**  
TIMBERLAND

**POINT DE DEPART DU LOYER :** A l'ouverture de la cellule au public et au plus tard 7 semaines après la livraison

**DEROGATIONS AUX CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

**ARTICLE 8 – CLAUSE DE PORTE-FORT**  
SANS OBJET

**ARTICLE 11 – TRAVAUX A LA CHARGE DU PRENEUR**  
Les alinéas sur le fonds de garantie sont réputés non applicable

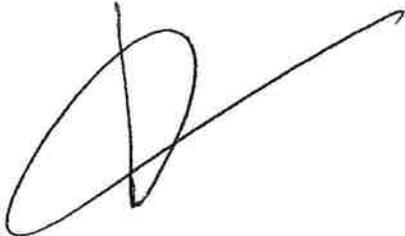
**ARTICLE 26 – DEFINITION DES CHARGES**  
L'alinéa sur les charges particulières (c) est non applicable

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES

A *Saint-Etienne*

LE *15/11/2022*

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

